FREY

2019

RÉSULTATS ANNUELS

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

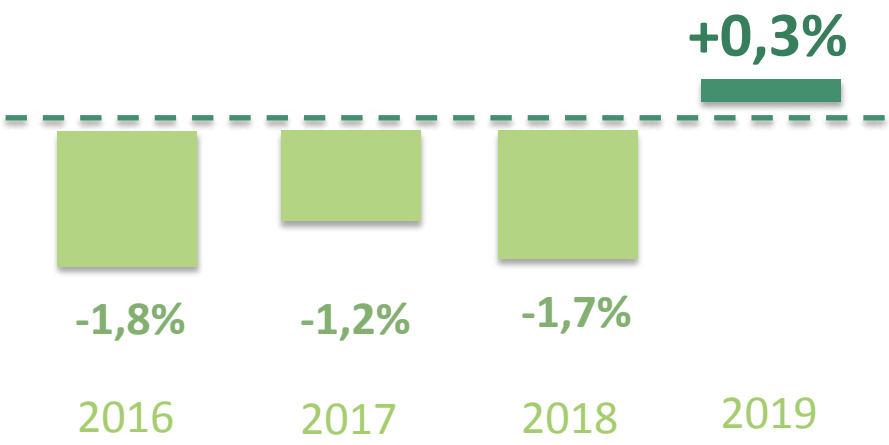
1 Contexte

Rebond des performances du commerce physique en France

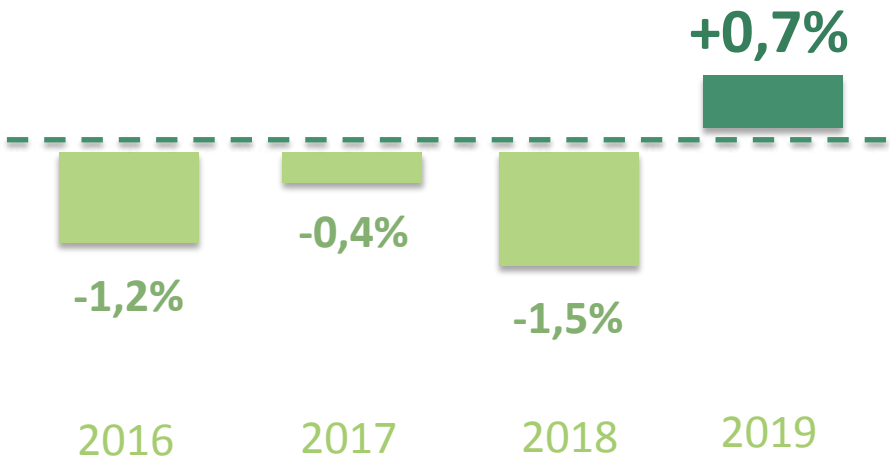
MALGRÉ UN CONTEXTE SOCIAL TENDU

(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

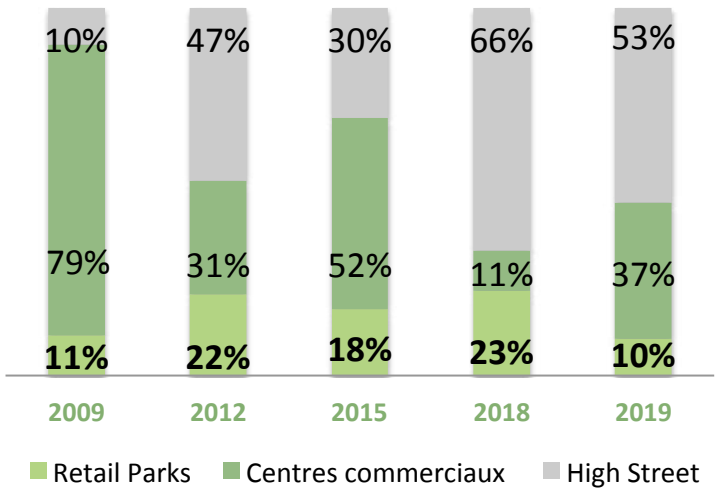
Fevad – Bilan du e-commerce 2019 en France

- **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***

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%).

FREY

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**

AUX **COLLECTIVITÉS**

AUX **ENSEIGNES**

ET POUR MOINS CHER

+ PRATIQUES & EXPÉRIENCIELS

+ AUTHENTIQUES & CONVIVIAUX

+ 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
NEW YORKER
Emilie AND THE COOL KIDS
MOA
Levi's
KUSMI TEA PARIS
orange
CAFÉ COTON Paris
PITAYA THAÏ STREET FOOD
Leonidas Fresh Belgian Chocolates
BIG FERNAND L'ATELIER DU HAMBURGER
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] :	*Non communiqué*	+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 1er 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

LABEL Valorpark®

NF BÂTIMENTS TERTIAIRES DÉMARCHE HQE

BREEAM Good ★★★

Trophées du CNCC

JANUS 2017 DU COMMERCE

« Nominé » mapic AWARDS

3 Faits marquants 2019

Le 2ème 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

BREEAM Very Good

NEW YORKER · LE SOCIAL CLUB · COLUMBUS CAFÉ & CO · H&M · fnac · BASIC FIT · MAXI BAZAR

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

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

WOOD SHOP
SHOPPING - BOIS SÉNART

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

+ 15 M€
création de valeur/acquisition

33.000 m²
commerce/loisirs

37 boutiques

+ 1 pôle restauration
au printemps 2020

ZODIO · Vib's · Auchan drive · KIABI · La Vignery · Au Bureau Pub & Brasserie · KFC · Burger King

2 Shopping Promenade ouvriront fin 2020
sur des zones commerciales majeures

Shopping Promenade
CLAYE SOUILLY

Shopping Promenade
COEUR ALSACE

98.000 m²*	**16,4 M€**	**210 M€***	**≈ 83%**
GLA totale	loyer potentiel annualisé	investissements	taux de précom. fin 2019

H&M · Emilie AND THE COOL KIDS · NEW YORKER · adidas · KAPORAL JEANS · fnac · VAPIANO · BIG FERNAND L'ATELIER DU HAMBURGE

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

Un 1er 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 Bonpreu
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%)

ALGARVESHOPPING

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

JD PULL&BEAR ZARA Bershka fnac NIKE H&M worten CONTINENTE

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

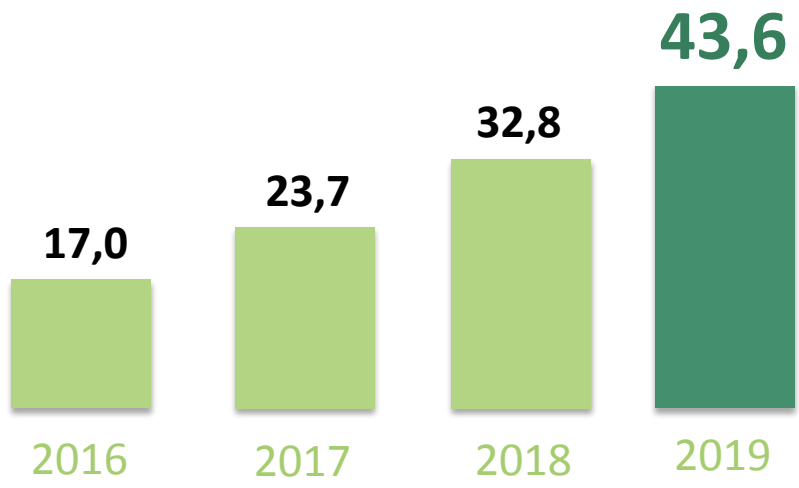
Une montée en puissance continue de la foncière (1)

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%*

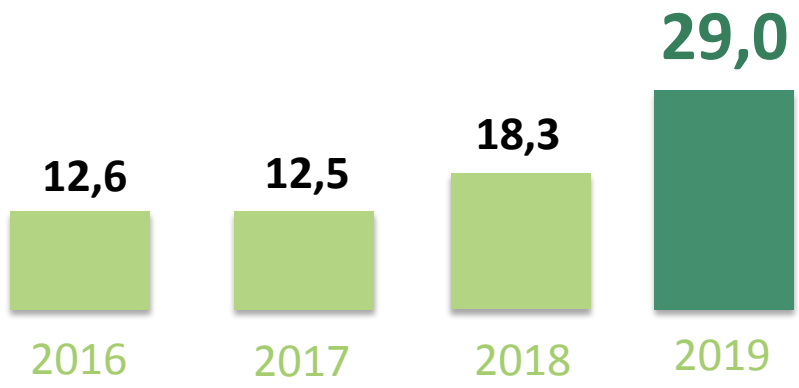
(1) Evolution vs 2018, sur le patrimoine économique locatif qui comprend les actifs en exploitation détenus par FREY à 100%, ainsi que les actifs en exploitation co-détenus à hauteur de leur quote-part.

Un modèle opérationnel performant

Revenus locatifs bruts (M€)



Résultat opérationnel courant (M€)

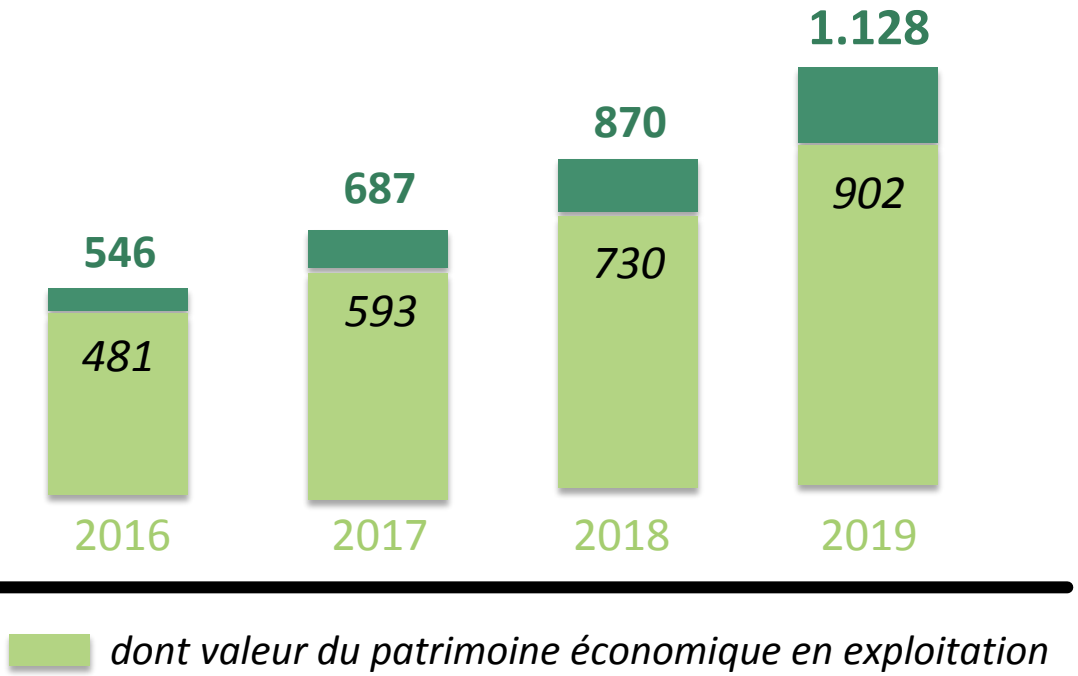


- **Forte croissance des revenus locatifs**, avec les livraisons, l'amélioration du taux d'occupation et le développement international

- **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	**+ 3,1 M€**
Acquisitions & Développement	**+ 47,0 M€**

(1) Immeubles en exploitation et programmes en développement.

Le respect d'une discipline financière rigoureuse mais agile

305 M€

fonds levés en 2019 (1)

2

Nouveaux partenaires long terme

Augmentation de capital

161,5 M€

28% Antoine Frey

13%

Public

59%

Institutionnels (2)

Entrée en 2019 de

PRIMONIAL

Syndication(3) Portugal

43,8 M€

FREY retail experience

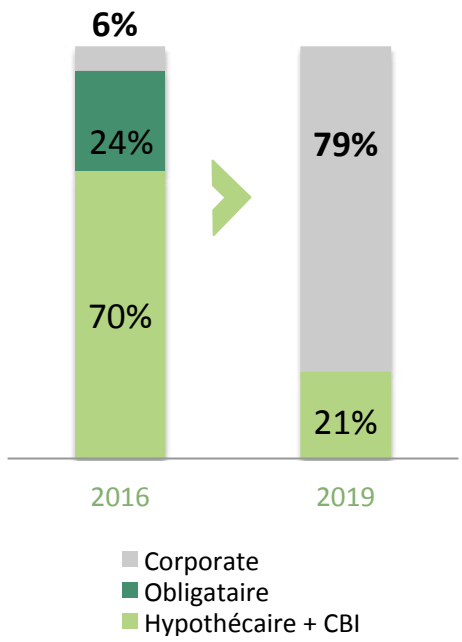
BNP PARIBAS DIVERSIPIERRE

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**

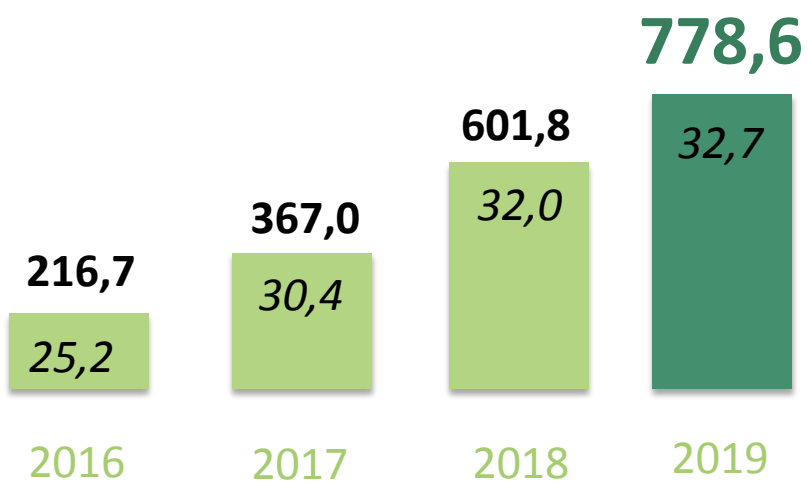
Structure financière solide et souple

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**

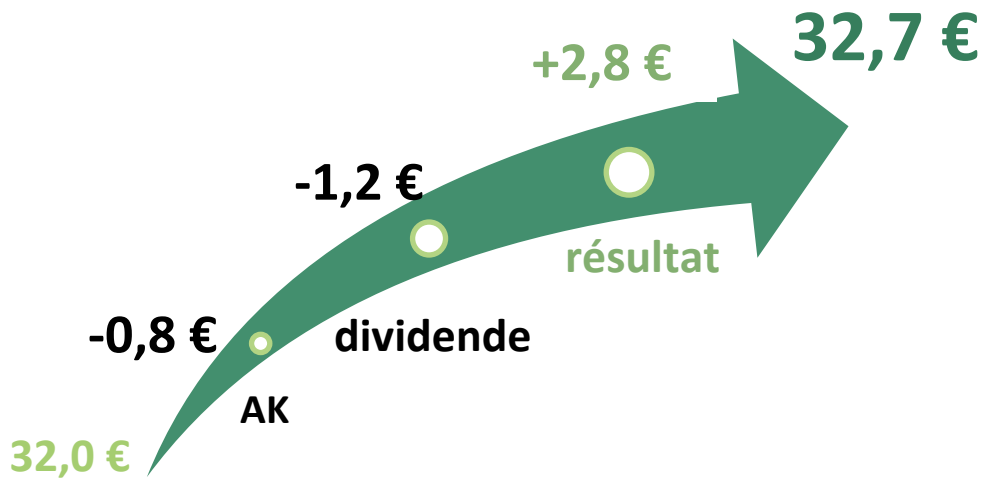
(1) Coût moyen après couverture, marge incluse, après couvertures de taux et avec un Euribor 3M au 31/12/2019 à (0,383)%.
(2) 2018 retraité suite au remboursement de l'émission obligataire EURO PP, pour la comparabilité des données (2018 : 25,1% vs 26,1% en publié).
(3) 217 M€ au titre des lignes corporate et 97,3 M€ de trésorerie disponible.

Croissance soutenue de l'ANR EPRA NNNAV

ANR triple net EPRA (M€ et *€/action*)



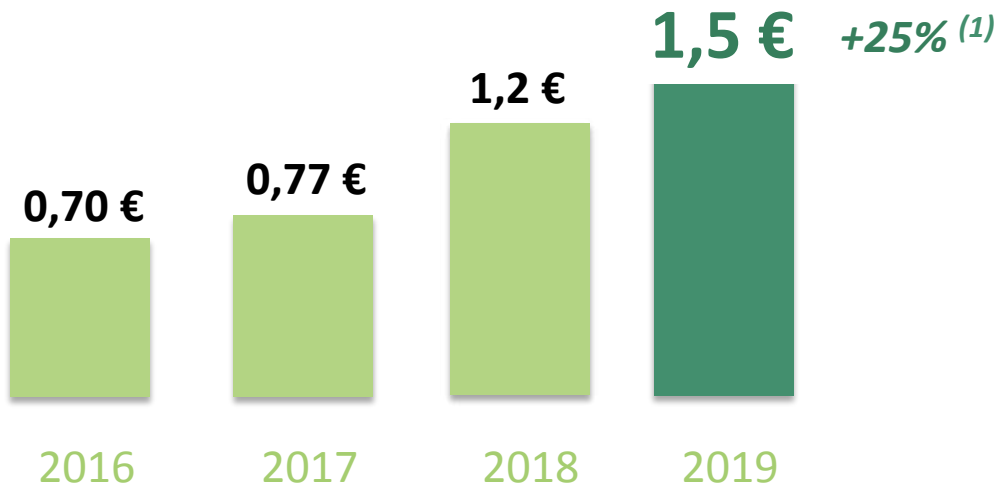
ANR triple net EPRA/action en 2019



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.

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)

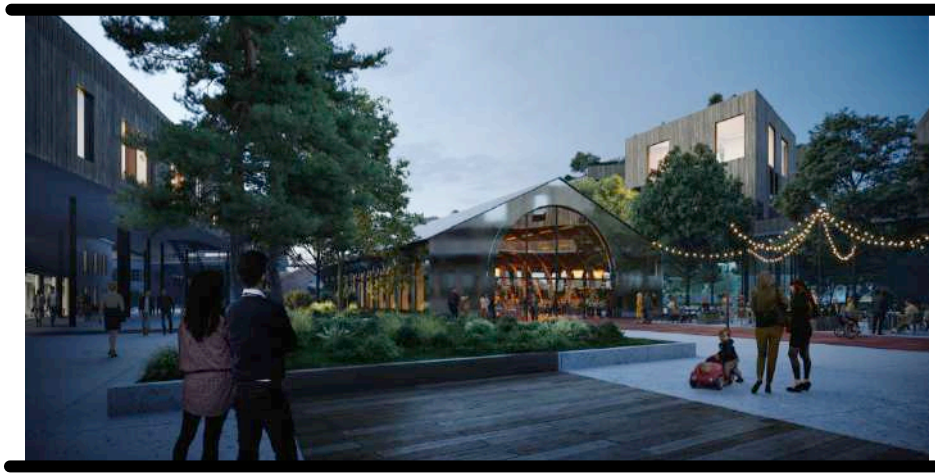
270 M€ d'investissements

(patrimoine et promotion)

Garder le cap

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

1,1 Md€	**15 projets**	***7 projets lauréats & sous exclusivité***
investissements (1)	**à destination de la foncière ou en promotion**	**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 1ère 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

Devenir la

1ère foncière européenne

de la convivialité

Détenir 2 Mds€

de patrimoine en 2025

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

Chiffres clés au 31/12/2019

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