

Bezannes, le 28 février 2024, 17h00 – Résultats annuels 2023

## FREY RÉALISE UNE NOUVELLE ANNÉE RECORD

### D'importantes réalisations du plan stratégique

Acquisition du plus grand centre commercial de plein air de France : Polygone Riviera  
 Poursuite de l'expansion en Europe avec l'ouverture d'un 4<sup>ème</sup> pays : la Pologne  
 Ouverture de la plus grande Halle gastronomique et culturelle d'Europe à St Ouen  
 Premier projet de transformation d'entrée de ville (Repenser la Ville avec le Groupe Caisse des Dépôts) :  
 Montigny-lès-Cormeilles permettant à terme la réalisation de 900 logements

### Excellentes performances opérationnelles de la 1<sup>ère</sup> plateforme multi-pays de commerce de plein air

Patrimoine économique : **2,1 Md€** (+21,9%) (-0,8% à périmètre constant)  
 Loyers annualisés pdg : **133,8 M€** (+33,7%) (+4,4% à périmètre constant)  
 Re-commercialisations et renouvellements : **+6,3 %** au-dessus des loyers en place  
 Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup> : **97,7%**  
 Taux d'effort Groupe <sup>(2)</sup> : **8,9%**  
 Taux de rendement <sup>(3)</sup> : **6,4%** (+40 bps)

### Résultats 2023 record

Revenus locatifs : **113,5 M€** (+24,0%)  
 Résultat opérationnel courant : **84,2 M€** (+34,1%)  
 ANR EPRA NTA : **32,6€/action** (-1,5% et +1,5% hors impact Augmentation de Capital)  
 Dividende proposé pour 2023 <sup>(4)</sup> : **1,80 €/action** (+5,9%) intégralement en numéraire

### Structure financière renforcée

Augmentation de Capital de **97,1 M€** en décembre 2023  
 Ratio LTV DI : **41,0%**  
 Liquidités disponibles <sup>(5)</sup> : **378,0 M€**  
 Financements levés : **375,0 M€**  
 Coût de la dette optimisée : **2,37%**  
 Taux de couverture de la dette : **96,5% et porté à 98% en moyenne jusqu'en 2028**

**Antoine Frey, Président-Directeur Général de FREY, déclare** : « Dans un contexte de crise profonde pour le marché de l'immobilier, les excellentes performances de FREY démontrent plus que jamais la pertinence de son modèle qui allie robustesse de la valeur immobilière et rentabilité récurrente élevée. La stratégie du Groupe permet de renforcer une foncière au patrimoine unique, dont les acquisitions de Polygone Riviera en France et Matarnia Park Handlowy en Pologne sont les parfaites illustrations. FREY réaffirme une nouvelle fois son ambition de devenir le leader européen du commerce de plein air. FREY continuera à mettre en œuvre sa stratégie d'expansion à long terme, s'attachant à revitaliser les zones commerciales en France tout en renforçant sa croissance grâce à son positionnement sur les meilleurs centres de plein air, la poursuite du développement en France et en Europe via des acquisitions opportunistes, la densification progressive de ses sites existants et des possibilités de développement maîtrisées. FREY a sécurisé des moyens pour mettre en œuvre ce plan stratégique et poursuivre une croissance continue. »

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

(2) 12 mois glissants / Périmètre Groupe FREY (France, Espagne, Portugal et Pologne). Périmètre France : 9,0%.

(3) Loyers annualisés potentiels rapportés à la valeur droits inclus à la livraison (incluant les travaux restant à décaisser) – périmètre des actifs en exploitation.

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

(5) 73,0 M€ de trésorerie et 305,0 M€ au titre des lignes corporate.

## DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

Chiffres clés - En M€ - 12 mois	31.12.2023	31.12.2022	Var. %
Chiffre d'affaires consolidé	148,5	124,1	+19,7%
Dt activité foncière (revenus locatifs bruts)	113,5	91,5	+24,0%
Résultat opérationnel courant	84,2	62,8	+34,1%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	14,7	38,9	ns
Résultat net part du groupe	18,9	129,4	-85,5%
Résultat net part du groupe hors valorisation des MTM	59,0	68,3	-13,7%
Indicateurs bilanciers - En M€	31.12.2023	31.12.2022	Var.
ANR EPRA de continuation (NTA)	1 033,8	934,7	+10,6%
Soit par action	32,6	33,1	-1,5%
LTV (droits inclus)	41,0%	38,9%	+210bps

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.

## FAITS MARQUANTS 2023

**FREY exécute son plan stratégique au service de son ambition de devenir le leader européen du commerce de plein air.** FREY poursuit sa stratégie de croissance. Cette stratégie est fondée sur ses savoir-faire en matière d'investissement, de développement et de gestion de centres commerciaux de plein air, plus durables, plus pratiques, plus conviviaux pour les consommateurs et au modèle économique plus frugal pour les commerçants.

### 1. Acquisition du plus grand centre commercial de plein air de France : Polygone Riviera

**Polygone Riviera est un site majeur en France de 77 100 m<sup>2</sup> (1) qui recèle tous les fondamentaux appréciés chez FREY.** Il a été acquis auprès d'Unibail-Rodamco-Westfield pour un montant total de 272,3 millions d'euros actes en mains. Grâce à cette acquisition, FREY poursuit la diversification de son portefeuille d'enseignes et de son risque locatif.

Situé à Cagnes-sur-Mer (06) au sein d'une zone densément peuplée et très touristique il bénéficie **d'une zone de chalandise primaire de 765 000 habitants à moins de 15 minutes.** Cette zone très captive est notamment décuplée lors de la haute saison touristique (4,2 M de nuitées/an). Polygone Riviera propose à ses visiteurs une expérience inédite et une offre plurielle, mêlant des commerces, des restaurants, des espaces de loisirs, mais également des services médicaux, ainsi que des concepts sociaux et solidaires. **Polygone Riviera présente de nombreux points communs avec l'esprit des actifs du patrimoine de FREY avec :**

- **Une offre commerciale diversifiée et extrêmement attractive de plus de 130 enseignes** (169 cellules) avec les locomotives que sont Fnac, Primark, Grand Frais, Zara, Sephora, Uniqlo, JD Sports, Bershka, CGR Cinémas...
- **Une atmosphère de centre commercial de plein air** avec une identité architecturale à la fois contemporaine et valorisant le patrimoine provençal.
- **Un parc naturel de 30 000 m<sup>2</sup> en plein cœur du centre** avec 1 000 arbres, un parcours pédagogique, une rivière naturelle et 1km de balade le long des berges ouverte à tous.
- Témoin de son exemplarité en termes de développement durable, **Polygone Riviera est certifié BREEAM « double outstanding ».**

(1) Quote-part détenue 71 000 m<sup>2</sup>.

## **2. En 2023, FREY poursuit de façon active sa stratégie d'expansion en Europe avec l'ouverture d'un 4<sup>ème</sup> pays : la Pologne**

Dans le cadre de cette stratégie d'expansion à long terme, **FREY déploie sa plateforme paneuropéenne** : au second semestre 2023, **FREY a acquis le retail park Matarnia Park Handlowy à Gdańsk (52 278 m<sup>2</sup>)**, auprès d'Ingka Centres pour un montant total d'investissement de 103 millions d'euros (droits inclus). Idéalement localisé dans une des villes les plus dynamiques de Pologne, **Matarnia Park Handlowy bénéficie d'une zone de chalandise importante** (600 000 habitants à moins de 20 minutes) avec un pouvoir d'achat de 15% supérieur à la moyenne nationale polonaise et en pleine expansion avec une forte croissance démographique (avec plus de 30 programmes résidentiels en cours de développement à moins de 10 minutes en voiture de Matarnia Park Handlowy) et **profite de surcroît de la force d'attraction d'un des premiers IKEA de Pologne. Loué à 99%, l'actif génère 8M€ de revenu locatif annuel net.**

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. Cette acquisition marque également le premier investissement de FREY en Pologne, une des économies les plus dynamiques d'Europe.

**Cet actif porte désormais la présence de FREY à l'international à 31% <sup>(1)</sup>.**

## **3. FREY inaugure la plus grande Halle gastronomique et culturelle d'Europe à St-Ouen (93)**

Implanté à Saint-Ouen-sur-Seine, dans le nouveau quartier des « Docks », le projet est une opération urbaine d'envergure. À la fois relié au centre de Paris grâce au métro par le prolongement de la ligne 14 et situé au cœur d'un écoquartier qui comptera à terme 15 000 habitants et 30 000 employés, le projet s'adresse tant aux Audoniens qu'aux Parisiens et touristes de passage. À la veille des JO 2024, c'est donc un véritable cœur de ville commercial de **24 000 m<sup>2</sup> au total** avec :

- **La plus grande Halle gastronomique et culturelle d'Europe de 12 000 m<sup>2</sup> baptisée COMMUNALE**, qui depuis son ouverture en janvier 2024 a accueilli plus de **161 000 visiteurs**.
- **Le Cours des Lavandières, une rue commerciale animée de 12 000 m<sup>2</sup> avec 50 boutiques**, dont les prises à bail des premières tranches sont effectives avec de grandes enseignes nationales, des acteurs de la santé, ainsi que des commerces et services de proximité. La livraison de la dernière tranche du Cours des Lavandières est prévue à l'été 2024.

Ce nouvel ensemble commercial 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. **C'est le 1<sup>er</sup> Shopping Promenade URBAIN de FREY avec comme figure de proue, sa locomotive, COMMUNALE.**

**Pour cette opération, FREY a scellé avec la Banque des Territoires un partenariat de long terme** par la prise de participation par la Banque des Territoires de 45% de la société détenant l'ensemble immobilier commercial des Docks de St-Ouen – la SCI Les Docks de Saint-Ouen, comprenant la Halle et le Cours des Lavandières. FREY, propriétaire à 55% de la SCI, assure la gestion cet ensemble immobilier commercial.

## **4. 1<sup>er</sup> démonstrateur du partenariat FREY & Groupe Caisse des Dépôts pour transformer les entrées de ville françaises : Montigny-lès-Cormeilles (95)**

Toutes les grandes agglomérations françaises sont aujourd'hui confrontées au même défi de restructuration de leurs entrées de ville commerciales. Ces zones commerciales d'entrée de ville représentent donc un stock colossal de fonciers déjà artificialisés sur lesquels les villes se réinventeront demain. Pour accompagner cette mutation nécessaire, **FREY, La Banque des Territoires et CDC Habitat** annonçaient en décembre 2022 s'être associés pour

(1) Calculé sur la base des loyers annualisés 2023.

transformer ces entrées de ville commerciales en créant un véhicule de portage foncier de 200 M€<sup>(1)</sup> : la SAS Repenser la Ville. Le 1<sup>er</sup> juin 2023, le groupement présentait la **1<sup>ère</sup> zone commerciale qui profitera de ce nouvel outil de portage et remembrement foncier : Montigny-lès-Cormeilles**. FREY s'attaque à la transformation de l'emblématique zone commerciale de La Patte-d'oie d'Herblay (95) avec un programme de 66 000 m<sup>2</sup> environ qui prévoit la réalisation d'un groupe scolaire ; d'une promenade à ciel ouvert de 750 m linéaires, connectée aux espaces publics environnants ; un socle actif mixte de 24 000 m<sup>2</sup> (des commerces de petites et moyennes surfaces, des restaurants, des services et des loisirs) et 900 logements en R+5 à horizon 2030.

**Plusieurs zones d'entrée de ville font aujourd'hui l'objet d'études et de discussions pour bénéficier de ce partenariat innovant et des annonces seront faites au cours de l'année 2024.**

## 5. Succès de l'Augmentation de Capital

**FREY renforce ses fonds propres et annonce en décembre 2023 le succès de son Augmentation de Capital avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS) d'un montant de 97,1 millions d'euros.**

Une des rares levées de fonds de l'année 2023, sa réussite confirme la confiance des actionnaires historiques de FREY et des nouveaux entrants. La diversité de son actionnariat, à la fois entrepreneurial et institutionnel, demeure un gage de dynamisme et de solidité pour le Groupe. Cette levée de fonds va participer au financement de l'ambition de croissance du Groupe avec pour objectif de devenir le leader européen du commerce de plein air.

## PERFORMANCES OPERATIONNELLES 2023

### 1. Succès du modèle économique de centres commerciaux de plein air de FREY

Les performances des centres commerciaux de plein air de FREY démontrent la pertinence du modèle économique d'un commerce plus durable et frugal pour les commerçants, combiné à un mix merchandising complet et diversifié qui répond parfaitement aux besoins des consommateurs.

- **Le chiffre d'affaires des commerçants<sup>(2)</sup> de FREY est en croissance de +4,2%** par rapport à 2022 et supérieur à l'indice sectoriel de la FACT à +3,3%<sup>(3)</sup> – Un chiffre d'affaires qui s'inscrit en hausse de +12,2% par rapport à 2019.
- **La fréquentation<sup>(4)</sup> des sites FREY atteint une croissance de +6,4%** (vs 2022), tandis que la FACT publie une fréquentation moyenne dans les centres commerciaux en France en progression +1,9%. Cette forte croissance de la fréquentation est également en progression marquée par rapport à la période pré-Covid (+8,7% par rapport à 2019).

**Le taux de recouvrement des loyers<sup>(5)</sup> reste élevé et stable 98,0%** pour 2023 versus 98,1% au 31/12/22 (porté à 98,9% à ce jour).

### 2. Dynamique locative soutenue

**En 2023, FREY a signé 170 baux**, sur l'ensemble des actifs en exploitation ou en développement, pour 16,7 M€ de loyers (14,1 M€ en part du Groupe). Pour les renouvellements et re-commercialisations, **l'up-lift moyen<sup>(6)</sup> ressort à +6,3%**, confirmant la capacité récurrente de FREY à réaliser son potentiel locatif.

(1) Investissement total après application d'un effet de levier de 50%.

(2) Chiffre d'affaires des commerçants en France de janvier à décembre 2023, évolutions versus périodes comparables pour les données FREY.

(3) L'indice sectoriel de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT) / Quantaflo tout format confondu de janvier à décembre 2023.

(4) Evolution de la fréquentation sur le périmètre France pour les sites FREY de janvier à décembre 2023, évolutions versus périodes comparables pour les données FREY et l'indice sectoriel Indice FACT / MyTraffic tout format confondu.

(5) Loyers et charges encaissés rapportés aux loyers et charges facturés en part du Groupe.

(6) Calculé sur les loyers minimum garanti.

Grâce à une activité locative soutenue, le **taux d'occupation EPRA s'établit à 97,7% au 31 décembre 2023** (-30pb vs 31/12/2022), notamment dû à des effets périmètre car il est stable à 98% à périmètre constant.

FREY confirme une bonne diversification de son risque locatif avec un **Top 10 des enseignes locataires représentant 18% de la base locative** <sup>(1)</sup> (19% fin 2022), avec des acteurs nationaux et internationaux, tous leaders de leur secteur (Inditex, Cultura, Decathlon, Intersport, Boulanger, Groupe Beaumanoir, Maisons du Monde...).

### 3. Evolution du patrimoine

Au 31 décembre 2023, le **patrimoine économique en exploitation** <sup>(2)</sup> de FREY :

- **Développe une surface de 761 087 m<sup>2</sup>** (632 810 m<sup>2</sup> fin 2022) <sup>(3)</sup> ;
- **Est valorisé 1 999,3 M€ hors droits** dont 586 M€ à l'international, en croissance de +29,6% par rapport à fin 2022 (1 542,8 M€) et -0,8% à périmètre constant ;
- **Génère 133,8 M€ de loyers bruts annualisés**, en hausse de +4,4% par rapport à fin 2022 à périmètre constant dont +4,1% au titre de l'indexation contractuelle des loyers ;

Au 31 décembre 2023, la **valeur totale du patrimoine hors droits atteint 2,1 Md€** (patrimoine économique en exploitation 1 999,3 M€ + projets en cours pour 95,4 M€) contre 1,7 Md€ fin 2022.

## PERFORMANCES FINANCIÈRES 2023

### 1. Revenus locatifs : 113,5 M€ (+24,0%)

Au 31 décembre 2023, les **revenus locatifs du patrimoine consolidé s'élèvent à 113,5 M€, soit une croissance de +24,0%** contre 91,5 M€ sur l'exercice 2022. Cette variation positive est due principalement à une année pleine d'exploitation des deux acquisitions en Espagne, Finestrelles Shopping Center et Parque Mediterraneo (acquis en 2022) et à l'intégration de la quote-part des deux acquisitions de l'année, Matarnia Park Handlowy et Polygone Riviera France au 4<sup>ème</sup> trimestre 2023.

Ainsi, le **chiffre d'affaires consolidé de FREY s'établit à 148,5 M€** contre 124,1 M€ en 2022.

### 2. Résultat opérationnel courant : 84,2 M€ (+ 34,1%)

Le **résultat opérationnel courant (ROC)** ressort à 84,2 M€ à fin décembre 2023, contre 62,8 M€ à fin 2022 grâce à la progression du chiffre d'affaires telle qu'exposée ci-dessus et une bonne maîtrise des charges dans un contexte de croissance de la foncière.

Le **résultat opérationnel (ROP)** à 93,4 M€ (contre 95,9 M€ en 2022) bénéficie d'une **variation de juste valeur des actifs immobiliers positive de +14,7 M€**, portée par les opérations et développement de croissance externe de la foncière. La variation à périmètre constant des expertises s'établit à -0,8%.

Le **résultat net consolidé part du groupe (RNPG)** ressort à 18,9 M€ en 2023 (contre 129,4 M€ en 2022), soit une diminution de -85,5%. Cette baisse du résultat net s'explique mécaniquement par une moindre revalorisation des immeubles de placement et par la variation négative de la juste valeur des instruments financiers (-40,6 M€ contre

(1) Calculé sur la base des loyers annualisés.

(2) Le patrimoine économique en exploitation comprend les actifs détenus par FREY à 100%, auxquels s'ajoutent les actifs détenus en partenariat à hauteur de leur quote-part de détention.

(3) FREY a cédé 5 actifs (22 500 m<sup>2</sup>)

61,1 M€ au 31 décembre 2022). Le résultat net consolidé part du Groupe hors valorisation des MTM est de 59,9 M€ (vs 68,3 M€ en 2022).

### 3. ANR EPRA NTA<sup>(1)</sup> à 32,6€/action (-1,5% vs fin 2022 et +1,5% hors impact de l'Augmentation de Capital)

Les capitaux propres part du Groupe ressortent à 1 046,5 M€ contre 990,1 M€ au 31 décembre 2022. Cette évolution est due principalement au résultat de la période avec l'augmentation de capital de 97,1 M€ et à la distribution de dividendes votée lors de l'Assemblée Générale du 9 Mai 2023 pour un montant de 47,7 M€.

En conséquence, l'Actif Net EPRA de continuation NTA (hors droits) s'établit à 1 033,8 M€, contre 934,7 M€ au 31 décembre 2022 (+10,6%). Ramené par action, l'ANR EPRA NTA ressort à 32,6€/action, contre 33,1€/action fin 2022, soit une variation de -1,5%. Cette évolution s'explique par le prix d'émission de l'augmentation de capital de 25 € par action offert à tous les actionnaires existants.

## Davantage de ressources financières en 2023

### 1. Structure financière solide et politique de financement durable

- **Accès au financement**

FREY dispose d'un très bon accès au marché de la dette. Deux financements corporate ont été sécurisés pour un montant total de 210 M€ : ces financements à 5 ans (avec deux options d'extension d'une année supplémentaire) se composent d'une première ligne d'un montant total de 80 M€ et d'une seconde d'un montant total de 130 M€.

Le Groupe a par ailleurs contracté un nouvel emprunt hypothécaire pour un montant total de 120 M€ d'une durée de 7 ans pour le financement de Polygone Riviera.

A l'occasion de la prise de participation de la Banque des Territoires de 45% de la SCI Les Docks de Saint-Ouen, FREY a mis en place une dette hypothécaire d'un montant total de 45 M€ d'une durée de 7 ans.

A fin décembre 2023, la dette bancaire du Groupe s'élève à 997,4 M€ (contre 806,3 M€ au 31 décembre 2022) et FREY dispose de 378,0 M€ de liquidités (277 M€ au 31 décembre 2022) se décomposant en 73 M€ de trésorerie et 305 M€ au titre des lignes corporate non tirées. La maturité de la dette bancaire a été allongée et ressort à 4 ans à fin 2023 contre 3,7 ans fin 2022.

- **Politique de financement responsable**

Dans la continuité de sa stratégie de financement responsable en qualité de Société à Mission, certifiée B Corp™, FREY poursuit son objectif de renforcement de la liquidité du Groupe avec une implémentation systématique de ses engagements ESG. Tout nouveau financement intègre ce mécanisme d'ajustement de la marge en fonction de l'atteinte de trois critères de développement durable cohérents avec les grands engagements RSE pris par FREY à horizon 2030 en termes de certification environnementale des actifs (BREEAM In-Use), de développement de la mobilité bas carbone (bornes de recharge) et de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

Dans ce cadre, l'emprunt hypothécaire pour le financement de Polygone Riviera a été qualifié de Green Loan (crédit vert).

- **Optimisation du taux de couverture de la dette**

Afin de mieux maîtriser le coût moyen de la dette du Groupe à moyen terme, FREY a optimisé plusieurs opérations de couvertures en 2023, lui permettant ainsi d'améliorer son profil de couverture et de le mettre en phase avec

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

la maturité moyenne de sa dette. Sur la base du niveau de dettes actuel, **la dette est couverte à hauteur de 96,5% au 31 décembre 2023 et est sécurisée en moyenne à 98% sur 5 ans jusqu'en 2028.**

Après prise en compte des couvertures, **le taux d'intérêt moyen de la dette à fin 2023, est de 2,37 %** contre 1,82% à fin 2022.

- **Structure financière solide**

**Le ratio LTV consolidé droits inclus ressort à 41,0%**, contre 38,9% fin 2022. Avec un pourcentage maximal des covenants bancaires des lignes corporate fixé à 60% le Groupe maintient un niveau de levier confortable dans le contexte économique actuel et de sa forte activité de croissance.

De plus, le ratio Dette Sécurisée de 6,3% et un covenant à 20,0% offrent au Groupe la possibilité d'accéder à de nouveaux financements hypothécaires dans le cadre de futures opérations de croissance.

## **LA FONCIÈRE À MISSION : EXÉCUTION DE SA STRATÉGIE ESG**

- **Affirmation de son leadership en matière de trajectoire ESG :**

Pionnière dans le virage stratégique vers la durabilité depuis 2008, en tant que Société à Mission Certifiée B Corp™, FREY demeure à l'avant-garde de l'innovation et de l'exemplarité. Entamant en 2024 sa 4<sup>ème</sup> année d'exercice, après l'obtention du quitus de son Comité de Mission et de l'audit réalisée pour la 2<sup>ème</sup> fois par un Organisme Tiers Indépendant KPMG, FREY publie son 3<sup>ème</sup> rapport de Mission <sup>(1)</sup> qui fait état du suivi de la mission et l'atteinte de ses objectifs.

- **Poursuite d'une stratégie climat ambitieuse :**

En 2023, FREY a de nouveau réalisé une empreinte carbone selon la méthodologie GHG Protocol <sup>(2)</sup>. Ce qui permettra au Groupe d'adapter sa stratégie climat conformément aux nouvelles exigences <sup>(3)</sup> pour le secteur de l'immobilier et ainsi de s'aligner sur les tous derniers standards internationaux.

- **Production d'énergie renouvelable solaire :**

En lien avec sa stratégie climat, **FREY devient un producteur d'énergie renouvelable en déployant des panneaux solaires sur son patrimoine existant et ses projets.** A ce jour, le Groupe privilégie l'implantation des panneaux solaires sur ses toitures, pour limiter l'empreinte carbone des installations, contrairement aux ombrières solaires sur parking. L'ambition du Groupe est de produire de l'énergie solaire pour améliorer la performance environnementale de ses sites et d'en faire bénéficier les enseignes. **Pour y parvenir 50% du patrimoine existant <sup>(4)</sup> seront équipés de panneaux solaires d'ici 2026 et 100% d'ici 2028.** Par ailleurs, tous les projets en développement du Groupe sont systématiquement conçus pour intégrer des panneaux photovoltaïques. Afin de développer les circuits-courts de l'énergie et limiter les pertes sur le réseau, FREY privilégie une consommation locale de l'énergie produite.

A ce titre, ce sont en 2023, **4 300 modules de panneaux photovoltaïques qui ont été installés**, sur près de **17 300 m<sup>2</sup> de surface de toitures au total**, permettant ainsi une production d'environ **1 800 kWc**.

En 2024, FREY poursuit l'implémentation de cette stratégie sur deux projets pilotes, avec **Clos du Chêne (77)** et **Polygone Riviera (06)**.

(1) Le Rapport de Mission n°3 est disponible sur [frey.fr](http://frey.fr) et [frey-lamission.fr](http://frey-lamission.fr)

(2) 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).

(3) Nouvelles exigences en cours de révision par l'initiative Science Based Target (SBTi) attendues courant 2024.

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

- **Certification des actifs stratégiques :**

FREY s'attache à développer et gérer des actifs sobres en carbone. La politique d'engagement environnemental de ces actifs de +15 000 m<sup>2</sup> se traduit par l'obtention systématique des certifications reconnues internationalement HQE™ et BREEAM®, avec respectivement 6 actifs certifiés HQE™ et 11 certifications BREEAM®.

- **Création du label BBCA Commerce :**

FREY en tant que membre fondateur de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) participe au groupe de travail pour l'élaboration du premier label Bas Carbone pour l'immobilier commercial « BBCA Commerce ».

## ***DIVIDENDE 2023***

---

Dans ce contexte de très bon exercice 2023 et de perspectives de croissance renforcées, le Conseil d'Administration propose de soumettre à l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires du 15 mai 2024, la proposition d'un dividende par action de 1,80 € (+5,9% vs 2022), payé intégralement en numéraire.

## ***PERSPECTIVES : POURSUITE DE LA CROISSANCE***

---

FREY affirme plus que jamais sa volonté de devenir le leader européen du commerce de plein air, capitalisant sur ses compétences éprouvées en investissement, développement, et gestion de centres commerciaux de plein air. FREY continuera à mettre en œuvre sa stratégie ambitieuse à travers quatre principaux piliers :

- **Asset management des sites existants :** Au-delà de la mise en œuvre des capacités de gestion (re-commercialisations, renouvellements...) des équipes FREY sur ses centres de plein air stratégiques, les bons fondamentaux de la classe d'actifs permettent une densification et une diversification progressive (restauration, loisirs, santé, formation, services publics...) des sites existants avec des investissements affichant des rendements moyens au-dessus des expertises existantes. En outre, FREY possède 270 ha de fonciers déjà artificialisés et partiellement construits (env. 25%), représentant ainsi un stock d'opérations de création de valeur dans les prochaines années.
- **Mise en œuvre du pipeline de développement :** à l'instar des standards de ses Shopping Promenade, le Groupe développe actuellement 3 grands projets à moyen terme destinés à être conservés en patrimoine. Il s'agit de Promenade Lleida en Espagne, Open à St-Genis Pouilly et Vitam à Neydens, représentant 145 000 m<sup>2</sup> pour 440 M€ d'investissements et un loyer potentiel de 32,0 M€. Le pipeline total de développement s'établit quant à lui à 574 M€ d'investissements.
- **Acquisitions opportunistes en Europe :** FREY acquiert des actifs commerciaux de plein air Prime en Europe, les transformant aux normes de la foncière tant sur le plan économique qu'environnemental. Le contexte actuel permet de bénéficier de décotes d'acquisition et repositionner progressivement ses actifs aux meilleurs standards commerciaux et environnementaux, en ligne avec le patrimoine existant du Groupe. FREY a notamment accru en 2023 ses moyens financiers pour soutenir cette croissance.
- **Partenariat avec le Groupe Caisse des dépôts :** Les opérations de renouvellement urbain ciblées, s'attachent à revitaliser les zones commerciales d'entrée de ville en France en tirant profit des fonciers déjà artificialisés. FREY développe le pipeline d'investissements de ce véhicule, pouvant au-delà des performances liées aux commerces, générer des marges de promotion ou de co-promotion sur diverses classes d'actifs (logements, activités, logistiques...).

*Ce communiqué de presse est disponible sur le site [frey.fr](http://frey.fr), rubrique La Finance / Les Résultats & Communiqués  
Le rapport financier semestriel est disponible dans rubrique La Finance / Informations Réglementées*

**Calendrier financier 2024 :**

- 15 mai 2024 : Assemblée Générale annuelle des actionnaires

**À propos de FREY**

Développeur, investisseur et gestionnaire, FREY est une foncière spécialisée dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air en Europe. Pionnier des retail parks écologiques avec son concept Greencenter® et inventeur d'une nouvelle génération de centres commerciaux de plein air Shopping Promenade®, FREY, Société à Mission certifiée B Corp™, s'engage au quotidien pour une société plus responsable, respectueuse de l'environnement et socialement bénéfique à son écosystème et à ses parties prenantes. Parce que l'entreprise mesure à quel point le commerce est essentiel à la mixité urbaine, au lien social, à la résilience économique locale et à la transition environnementale, elle s'est donnée pour mission de remettre le commerce au service de l'intérêt collectif. Le Groupe mène également de grandes opérations de renouvellement urbain et commercial.

FREY est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mmemo : FREY.

**CONTACTS :**

**Sébastien Eymard** – Directeur Général Délégué

**Victoire Birembaux** – Responsable Communication Corporate et Relations Publiques

[v.birembaux@frey.fr](mailto:v.birembaux@frey.fr) – Tél. : +33 (0)6 07 35 64 04

ANNEXES

• **Données relatives au patrimoine en exploitation (en M€, Hors Droits)**

En M€	(Hors droits)	31.12.2023
	<b>Immeubles de placement consolidés</b>	<b>2 054,0</b>
+	Immeubles destinés à être cédés	1,0
+	Immeubles en stock en exploitation	21,6
-	Projets en développement	-
-	Projets en cours valorisés au coût	(53,4)
=	<b>PATRIMOINE CONSOLIDE EN EXPLOITATION</b>	<b>2 023,2</b>
-	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	(105,2)
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP FREY)	81,2
=	<b>PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION</b>	<b>1 999,3</b>
+	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	105,2
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non FREY)	200,0
=	<b>PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION</b>	<b>2 304,4</b>

• **Compte de résultat simplifié consolidé IFRS**

En M€	31.12.2023	31.12.2022	Var.
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>113,5</b>	<b>91,5</b>	<b>+24,0%</b>
Revenus de la promotion pour compte de tiers	1,5	4,9	
Revenus des autres activités de gestion immobilière	2,4	2,1	
Refacturations de charges – IFRS 16	31,1	25,6	
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>148,5</b>	<b>124,1</b>	<b>+19,7%</b>
Achats consommés	(46,8)	(44,0)	
Charges de personnel	(11,7)	(13,2)	
Autres produits & charges	8,5	2,4	
Impôts et taxes	(2,5)	(1,5)	
Amortissements et dépréciations	(4,1)	(2,9)	
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>84,2</b>	<b>62,8</b>	<b>+34,1%</b>
Autres produits et charges opérationnels	(3,4)	(8,0)	
<i>Dt Abandons de loyers consentis</i>	-	-	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	14,7	38,9	
<b>Résultat opérationnel (ROP)</b>	<b>93,4</b>	<b>95,9</b>	<b>-2,6%</b>
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	1,2	3,2	
<b>ROP après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence</b>	<b>94,6</b>	<b>99,1</b>	<b>-4,5%</b>
Coût de l'endettement net	(23,9)	(14,7)	
Autres produits et charges financiers	(40,2)	61,1	
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>30,5</b>	<b>145,5</b>	<b>-79,0%</b>
Impôts sur les résultats	(5,7)	(10,1)	
<b>Résultat net des entreprises consolidées</b>	<b>24,8</b>	<b>135,4</b>	<b>-81,7%</b>
<i>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>(5,9)</i>	<i>(6,0)</i>	
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>18,9</b>	<b>129,4</b>	<b>-85,5%</b>

• *Bilan simplifié consolidé IFRS*

ACTIF en M€	31.12.2023	31.12.2022
<b>Actifs non courants</b>	<b>2 140,5</b>	<b>1 798,1</b>
dont Immeubles de placement	2 054,0	1 739,0
dont Titres des sociétés mises en équivalence	45,5	17,5
<b>Actifs courants</b>	<b>255,6</b>	<b>250,7</b>
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	73,0	72,1
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>1,0</b>	<b>1,9</b>
<b>PASSIF en M€</b>		
<b>Capitaux propres</b>	<b>1 116,4</b>	<b>1053,2</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 087,9</b>	<b>871,0</b>
dont dettes financières à LT	1 050,2	826,4
<b>Passifs courants</b>	<b>192,8</b>	<b>126,5</b>
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	27,4	51,4
<b>Passifs liés à des actifs destinés à être cédés</b>	-	-
<b>Total du Bilan</b>	<b>2 397,1</b>	<b>2 050,7</b>

• *Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS*

En M€	31.12.2023	31.12.2022
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>88,0</b>	<b>49,0</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	-
Impôts payés	(2,2)	(3,9)
Variation du BFR lié à l'activité	(24,7)	13,6
<b>Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)</b>	<b>61,0</b>	<b>58,8</b>
Acquisitions d'immobilisations et immeubles de placement	(150,8)	(140,6)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	0,26	0,98
Cessions d'immobilisations	128,6	59,6
Incidence variation de périmètre et divers	(245,1)	(129,8)
<b>Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)</b>	<b>(267,0)</b>	<b>(209,9)</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(47,7)	(45,4)
Augmentation de capital	96,1	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(11,7)	(1,4)
Emission d'emprunts	618,0	475,4
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(424,0)	(274,9)
Remboursement des dettes de location	(1,0)	(0,9)
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(22,9)	(13,8)
Variation des autres financements	-	-
<b>Flux net de trésorerie liés au financement (3)</b>	<b>206,9</b>	<b>138,9</b>
Incidence de la variation des taux de change sur la trésorerie	0,1	-
<b>Variation de trésorerie (1+2+3)</b>	<b>0,9</b>	<b>(12,2)</b>

- **Actif net réévalué**

Le Groupe présente l'ANR EPRA de reconstitution (Net Reinstatement Value - NRV), l'ANR EPRA de continuation (Net Tangible Assets – NTA) et l'ANR EPRA de liquidation (Net Disposal Value, NDV) tels que définis par les recommandations de l'EPRA pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

En M€	31.12.2023	31.12.2022	Var.
<b>ANR EPRA de liquidation (NDV)</b>	<b>1 045,7</b>	<b>989,2</b>	<b>+5,7%</b>
<i>ANR EPRA de liquidation par action (€)</i>	<i>33,0</i>	<i>35,1</i>	<i>-6,0%</i>
<b>ANR EPRA de continuation (NTA)</b>	<b>1 033,8</b>	<b>934,7</b>	<b>+10,6%</b>
<i>ANR EPRA de continuation par action (€)</i>	<i>32,6</i>	<i>33,1</i>	<i>-1,5%</i>
<b>ANR EPRA de reconstitution (NRV)</b>	<b>1 120,4</b>	<b>1 002,2</b>	<b>+11,8%</b>
<i>ANR EPRA de reconstitution par action (€)</i>	<i>35,4</i>	<i>35,5</i>	<i>-0,3%</i>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>32 250 098</i>	<i>28 366 803</i>	
<i>Nombre d'actions auto-détenues, détenues dans le cadre du contrat de liquidité et au titre du plan d'attribution gratuite d'actions</i>	<i>586 392</i>	<i>145 510</i>	
<i>Nombre d'action corrigé</i>	<i>31 663 706</i>	<i>28 221 293</i>	