FREY
La foncière à mission

Certified B Corporation

LA FONCIÈRE DU COMMERCE RESPONSABLE

RÉSULTATS ANNUELS 2021

Présentation du 24 février 2022

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.

Lors de sa réunion du 24 février 2022, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2021.
Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport relatif à la certification est en cours d'émission.

Sommaire

- 1 -

FREY : profonde transformation du modèle d'affaires depuis 2017

- 2 -

FREY : la foncière du commerce responsable

(Performance opérationnelle & développement)

- 3 -

FREY : une foncière de croissance solide financièrement

(Résultats financiers 2021)

- 4 -

Stratégie & Ambition :

devenir le leader européen du commerce durable

- 1 -

FREY :
profonde transformation du modèle d'affaires depuis 2017

FREY : une histoire de croissance et d'innovation

2008

Entrée en Bourse de la foncière sous le régime SIIC
Création du 1er concept de retail park éco-responsable

greencenter

2013

1ère requalification française d'une zone commerciale d'entrée de ville (Troyes)

HQE AMÉNAGEMENT
DÉMARCHE CERTIFIÉE PAR CERTIVÉA

2014

Lauréat du concours d'aménagement lancé par l'Eurométropole de Strasbourg, la plus importante opération de renouvellement urbain et commercial jamais lancée en France

2017

Ouverture à Amiens du nouveau concept de centre commercial de plein air écologique et expérientiel

Shopping Promenade®
COEUR PICARDIE

2018

1ère acquisition en Espagne : Parc Valles à Barcelone

2019

FREY renforce sa présence dans la péninsule ibérique avec l'acquisition d'Algarve Shopping au Portugal

2021

FREY devient entreprise à mission et obtient la très exigeante certification B Corp® une 1ère pour une société française cotée
Ouverture de 2 Shopping Promenade® à Claye-Souilly et Strasbourg

ANR(1)
8,4€ / action

≈4x

ANR(2)
32,7€ / action

(1) ANR triple net en 2008

(2) ANR EPRA NTA pour 2021

2017-2021 : un modèle aux fondamentaux et aux performances renforcés

Doublement & internationalisation

Valeur HD patrimoine économique

1,4 Md€

(x2,2)

Loyer brut annualisé

80,6 M€

(x2,4)

20%

à l'international (1)

Sécurisation du flux locatif

(Variations versus fin 2017)

Taux d'occupation (2)

98%

(+3 pts)

Taux d'effort contenu (3)

<9,0%

(depuis 2017)

TOP 10 clients (4)

21%

(vs 33%)

Tout en maintenant un taux de rendement (5) **de 5,7%**

(1) Calculé sur la base des loyers annualisés
(2) En 2021, le taux de vacance calculé selon les Best Practices Recommandations EPRA ressort à 2,0%
(3) Taux d'effort consolidé (y compris international) : 8,7%
(4) Calculé sur la base des loyers annualisés
(5) Loyers annualisés potentiels rapportés à la valeur DI à la livraison des travaux restant à décaisser – périmètre des actifs en exploitation

FREY détient et gère un portefeuille resserré d'actifs de grande qualité

Évolution du TOP 10
(environ 80% du patrimoine en valeur)

100 M€
valeur moyenne
+117% vs 2017

41.000 m²
surface moyenne
+66% vs 2017

Certifications environnementales

BREEAM	HQE Bâtiment Durable	HQE Aménagement	Label Valorpark
4	9	2	7

FREY confirme sa démarche responsable et pionnière

Certified B Corporation™

1ère société française cotée certifiée B Corp

1ère foncière à adopter le statut d'entreprise à mission

Entreprise à mission depuis janvier 2021,
FREY confirme son engagement en décrochant B Corp™,
l'une des certifications les plus exigeantes au monde

Notre raison d'être :

Remettre le commerce au service de l'intérêt collectif

- 2 -

FREY : la foncière du commerce responsable

(Performance opérationnelle & développement)

Un modèle résilient et une performance partagée

8,7%
Taux d'effort contenu (1)

98%
Taux d'occupation optimal (2)

94,5%
Taux d'encaissement solide (3)

Versus 2019

CA des locataires (4)
+5,4%

Footfall (4)
+1,5%

(1) Périmètre Groupe FREY (France, Espagne et Portugal). Périmètre France : 8,5%
(2) Périmètre Groupe FREY (France, Espagne et Portugal)
(3) Loyers encaissés rapportés aux loyers facturés, après déduction des accompagnements locataires (France, Espagne et Portugal)
(4) Périmètre FREY (France) sites équipés de footfall pour la fréquentation et chiffres d'affaires déclarés par les enseignes du 1er juin au 31 décembre 2021 vs 2019

Commercialisation dynamique signe de l'appétence des enseignes

151
baux signés en 2021
sur patrimoine & développement

17,6 M€
de loyers (1)
13,2 M€ en part du Groupe

44
nouvelles enseignes

20
enseignes de proximité, de services et médicales

+2,4%
up-lift moyen

recommercialisation & renouvellement

(1) Nouveaux baux, recommercialisations et renouvellements

Succès des 2 Shopping Promenade® ouverts en 2021

Shopping Promenade® CLAYE-SOUILLY

Shopping Promenade® CŒUR ALSACE

111.000 m²
GLA

150
Cellules

99%
Taux d'occupation

≈ 230 M€
Investissements

16,6 M€
Revenu locatif annualisé (1)

105
Bornes de recharge

(1) Basé sur 98 000 m² GLA Part du Groupe

Renforcement dans le sud-est avec l'acquisition de Carré Sud à Nîmes

290.000
habitants à moins de 20 min

carré SUD centre commercial

Clientèle familiale
Offre Shopping Mode & Maison

34.500 m²	44	7,5%	100%	85,7 M€	5,4 M€
GLA	Cellules	Taux d'effort chargé	Taux d'occupation	Investissements	Revenu locatif annualisé

casa · MAISONS DU MONDE · Cultura l'esprit jubilé · FITNESS PARK · C&A · ixena · LISSAC l'Opticien · MAXI ZOO · STOKOMANI · JouéClub!

Clos du Chêne retenu par l'état comme « Démonstrateur de la ville durable »

10 millions
de visiteurs par an

CLOS DU CHÊNE
PARC COMMERCIAL · MARNE LA VALLÉE

Clientèle familiale nombreuse
Mix-merchandising complet

La création d'une place centrale

Le 3ème festival *street art* de Clos du Chêne a réuni 12 nouveaux artistes en 2021

430.000
habitants à moins de 20 min

54.100 m²
GLA (1)

61
Cellules

98,5%
Taux d'occupation

7,6 M€
Revenu locatif annualisé

(1) En part du Groupe

Les Docks de St-Ouen, un lancement commercial réussi

Ouverture phase 1 du cours : été 2022

12.000 m² GLA

Avec 50 boutiques et 6 moyennes surfaces

LES DOCKS DE ST-OUEN

24.000 m²
GLA

86 M€
Investissements

6 M€
Loyer potentiel annualisé

Ouverture complète des Docks :
Fin 2024

Ouverture Halle et phase 2 du cours : printemps 2023

12.000 m² GLA

Marché de produits frais – Restaurants – Co-working
École de cuisine – Salle évènementielle

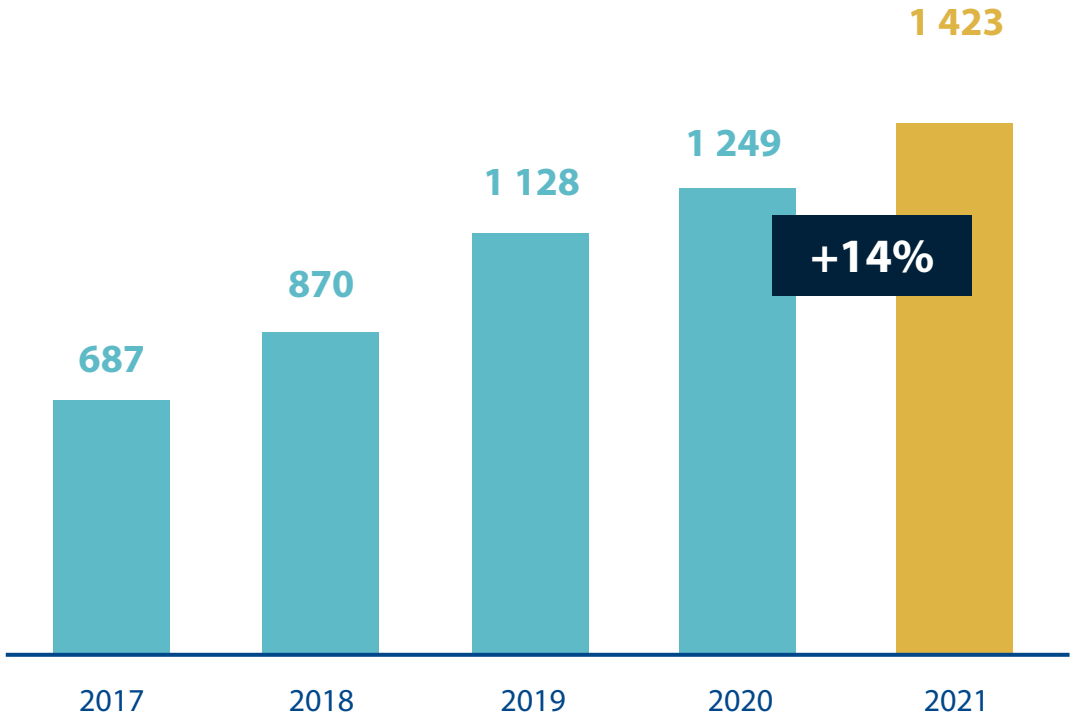
- 3 -

FREY : une foncière de croissance solide financièrement

(Résultats financiers 2021)

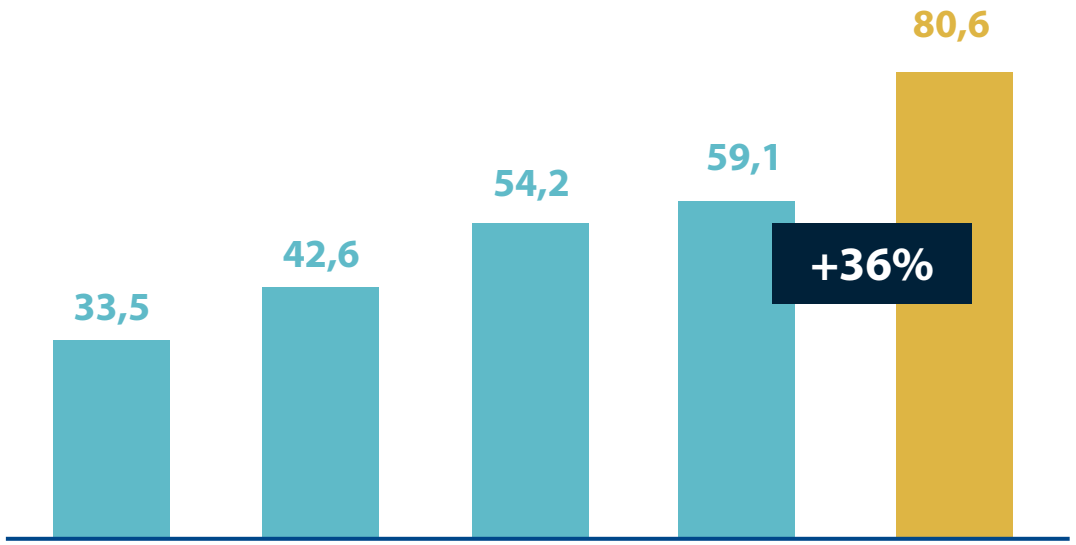
Le patrimoine a doublé en 5 ans

VALEUR DU PATRIMOINE ÉCONOMIQUE [1] (M€)



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

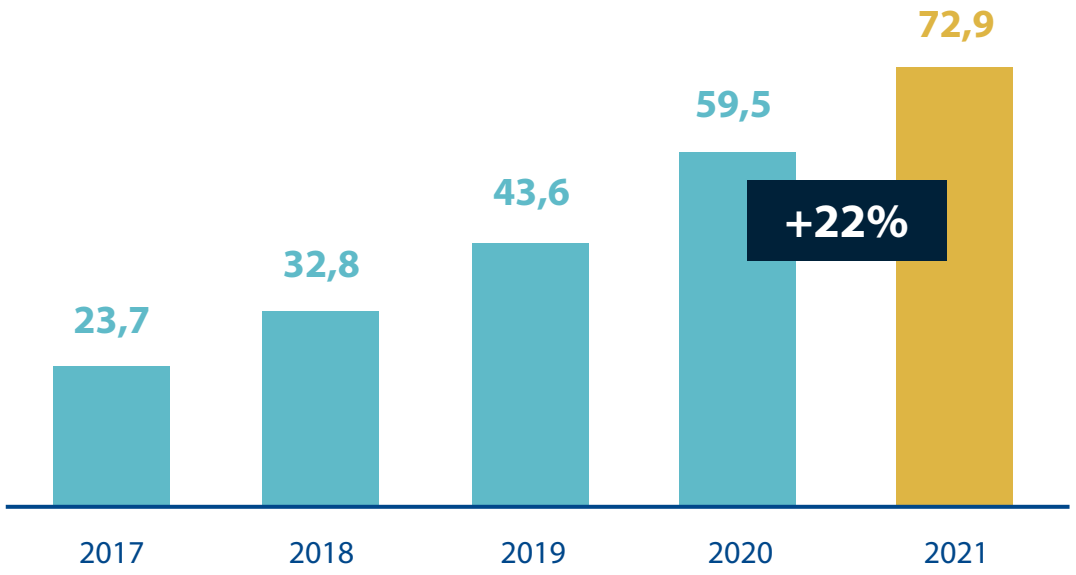
LOYERS BRUTS ANNUALISÉS [2] (M€)



(2) Sur le patrimoine économique en exploitation

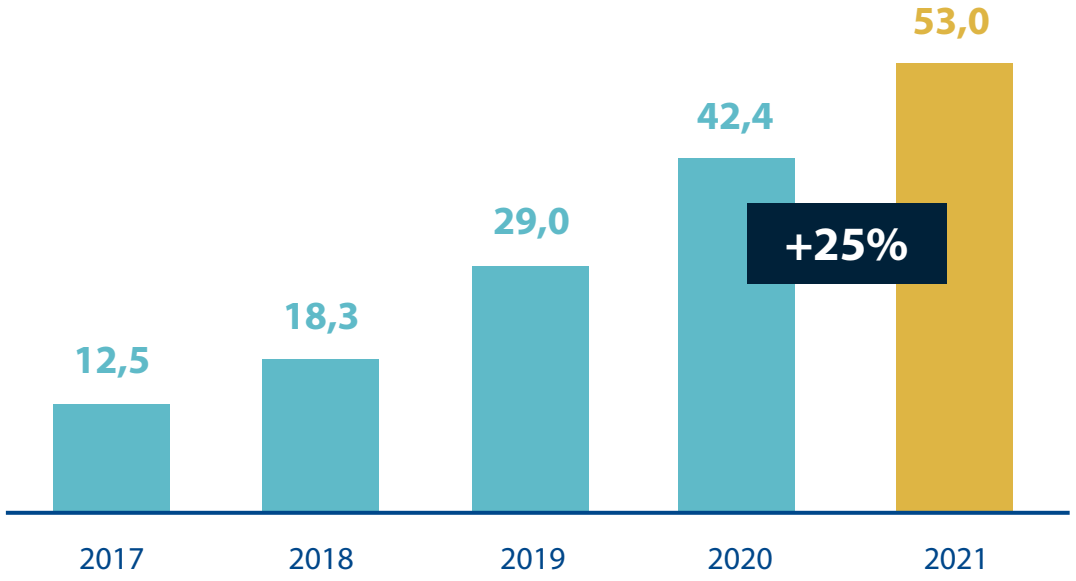
Un modèle de foncière aux revenus récurrents

REVENUS LOCATIFS BRUTS (M€)



Forte croissance des revenus locatifs,
portée par le développement du patrimoine (livraisons et acquisitions)

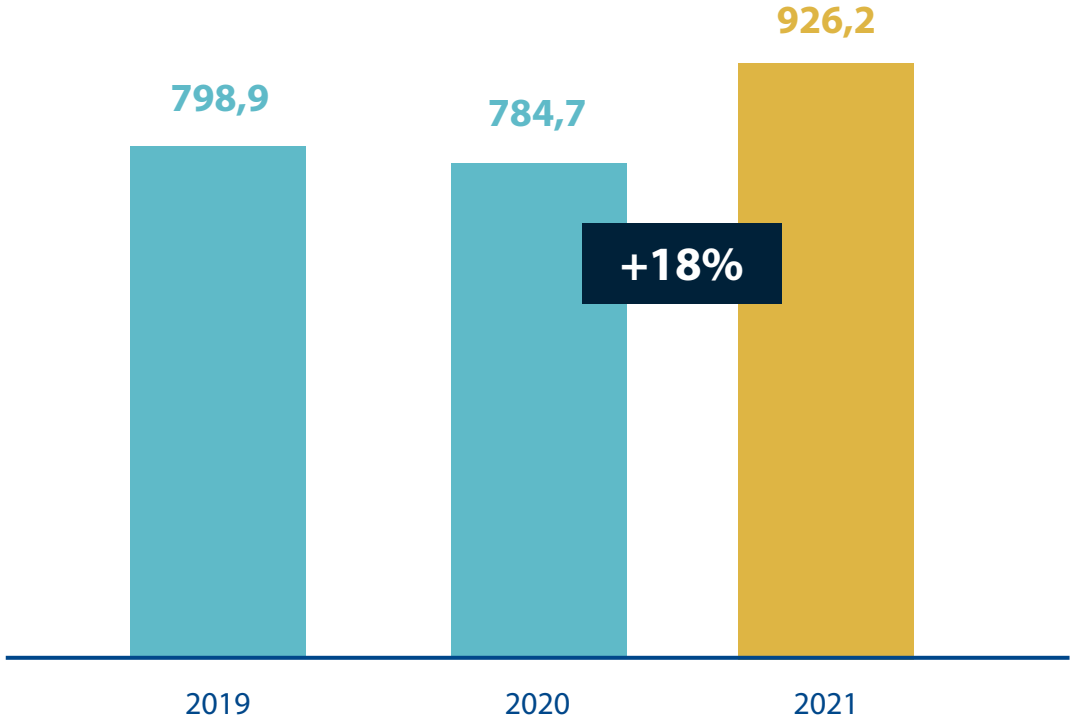
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (M€)



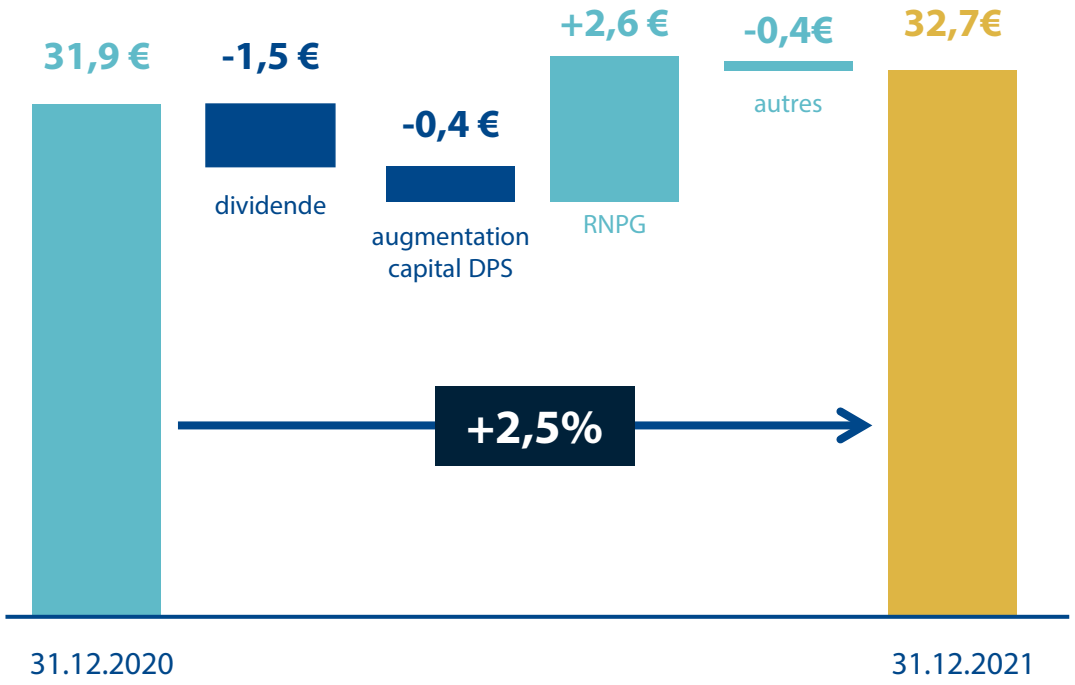
Bonne maîtrise des charges de structure
dans un contexte de développement actif et de crise sanitaire

ANR EPRA NTA [1] / action : +2,5% (post impact des augmentations de capital de 2021)

ÉVOLUTION DE L'ANR NTA (M€)



ÉVOLUTION DE L'ANR NTA / ACTION (€)



(1) ANR EPRA de continuation (Net Tangible Assets – NTA) tel que défini par les recommandations de l'EPRA pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020

Une structure financière solide

85%
Dette corporate

1,38%
Coût moyen [1]
- 10 bps en 2021

4,3 ans
Duration
- 6 mois

92%
Taux de couverture

606,4 M€
DETTE BANCAIRE BRUTE

308 M€
LIQUIDITÉS [2]

112 M€
FONDS PROPRES LEVÉS [3]

Marge de manœuvre confortable

32,2%
LTV
droits inclus
(vs 32,4% au 31.12.2020)

dans un contexte de forte activité de développement

(1) Coût moyen après couverture, marge incluse, après couvertures de taux et avec un Euribor 3M au 31/12/2021 à (0,572)%
(2) 224 M€ au titre des lignes corporate et 84,5 M€ de trésorerie disponible
(3) Dont 10,2 M€ dans le cadre du paiement partiel en actions du dividende 2020 versés en 2021

Politique de financement durable

150 M€
signature de 2 premières lignes de financement assorties de critères RSE

Novembre 2021

FREY négocie la conversion de l'ensemble de ses lignes corporate à ses critères

100%
financements corporate assortis de critères RSE

Janvier 2022

Les conditions financières de ces financements (bonus/malus) sont liées
au respect de 4 engagements RSE

1. Poursuite de l'investissement et exploitation dans des forêts françaises durablement gérées
2. Obtention de certifications environnementales
3. Développement de la mobilité bas carbone avec mise en place de bornes de recharges
4. Maintien de la certification B Corp™

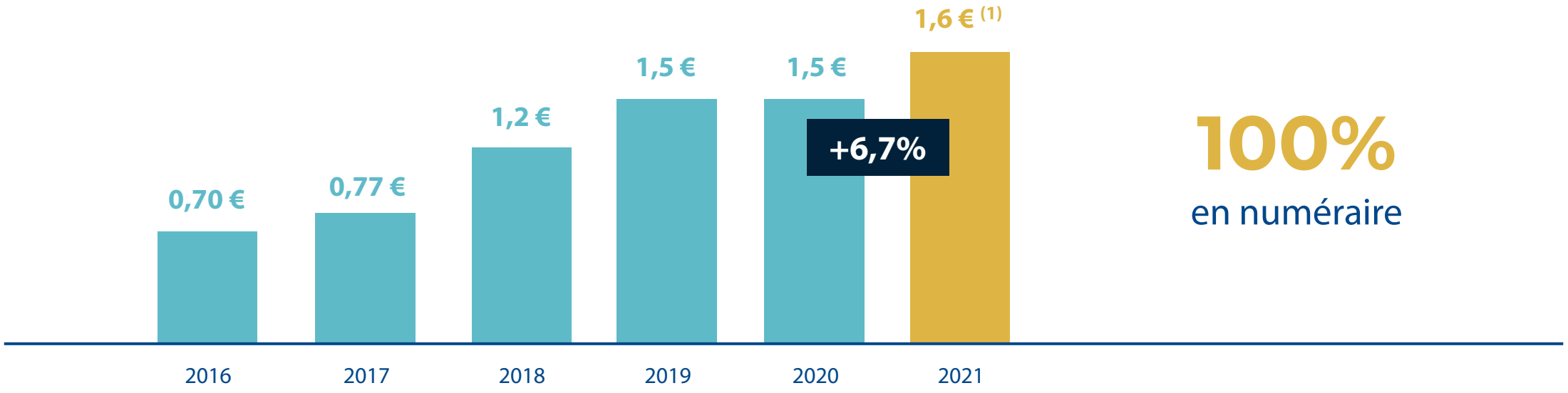
BREEAM® Very Good ★ ★ ★

Recharge véhicule électrique

Certified B Corporation™

Reprise de la croissance du dividende

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE PROPOSÉ (€/action)



100%
en numéraire

(1) Tel qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 18 mai 2022

- 4 -

Stratégie & Ambition :
devenir le leader européen du commerce durable

Devenir le leader européen du commerce durable

3 critères pour définir le commerce durable

1 durable pour l'environnement

2 durable pour le consommateur

3 durable pour le commerçant

Devenir le leader européen du commerce durable

Croissance embarquée : livrer les projets du pipeline

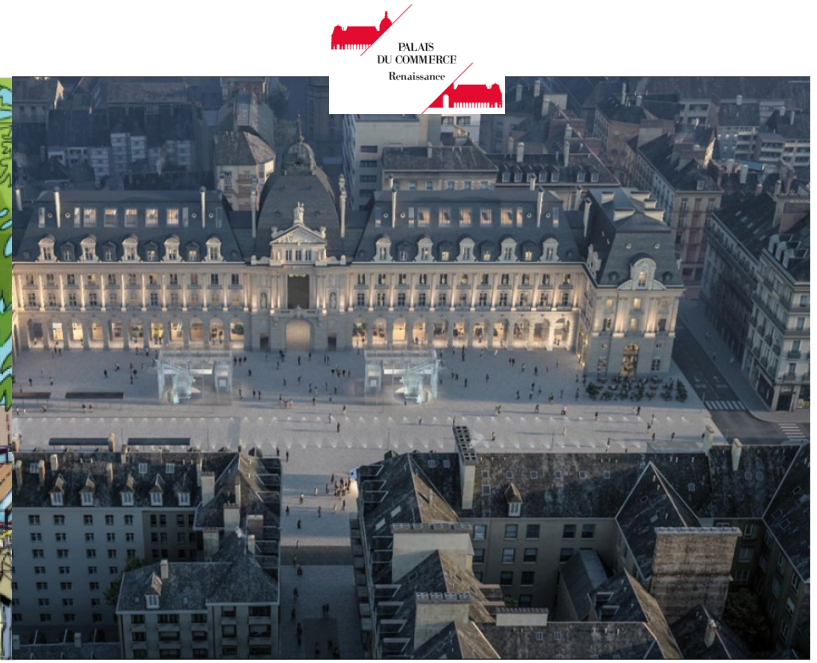
605 M€*
Investissements

*Yc promotion

230.000 m²
GLA*

Travaux en cours

Travaux en 2022



Dépôt PC en 2022

À destination de la foncière

447 M€
Investissements

32,1 M€
Loyer potentiel annualisé

Poursuivre son expansion

Valoriser

son savoir-faire d'aménageur et tirer profit des fonciers artificialisés en entrée de ville

Acquérir

des actifs commerciaux de plein air pour les transformer et les amener aux standards du patrimoine de FREY

Poursuivre son expansion (1/2) : valoriser son savoir-faire d'aménageur

1er opérateur français spécialisé en renouvellement urbain de zones commerciales d'entrée de ville

FREY met l'ensemble de ses savoir-faire au service du développement des Territoires

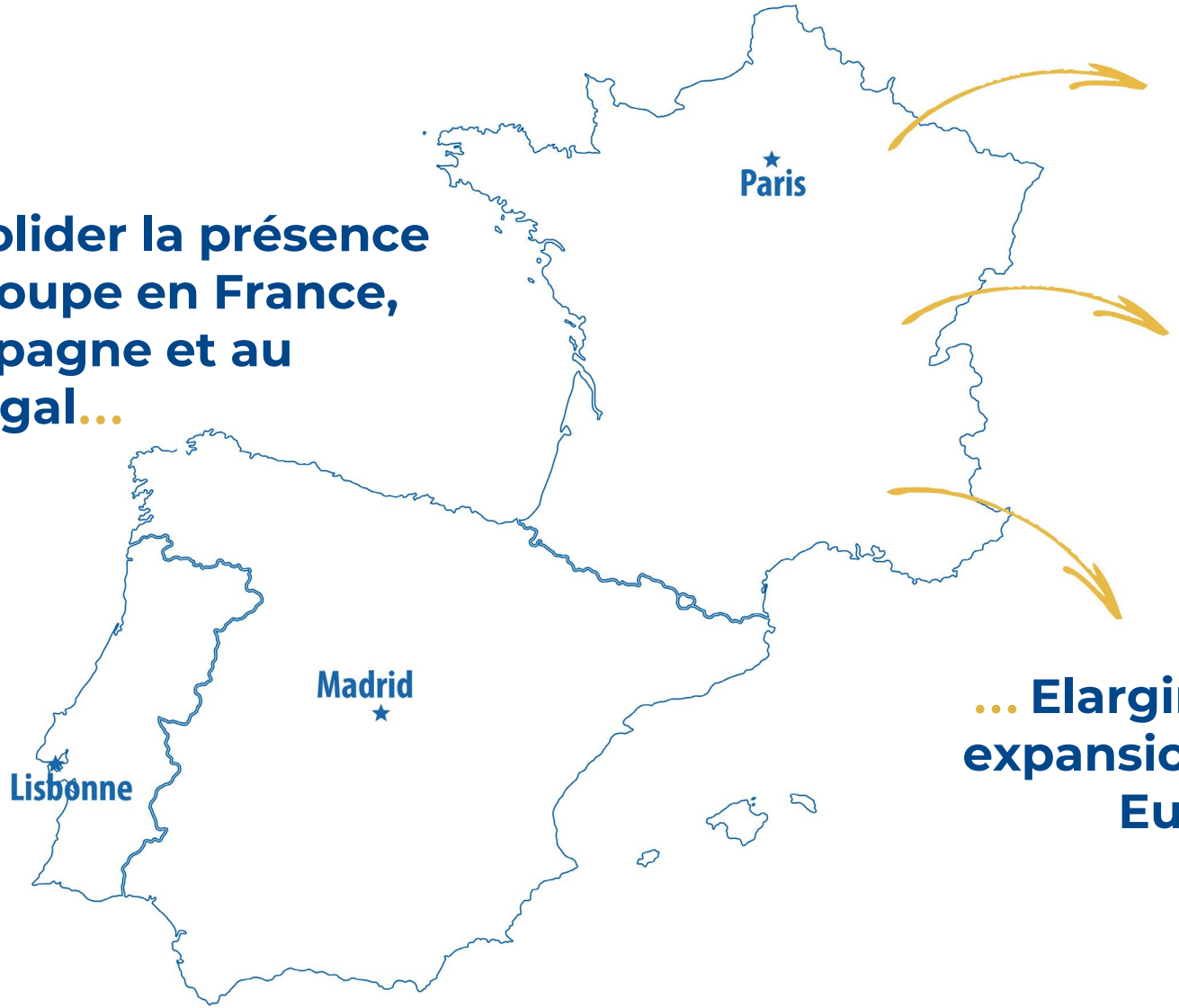
- **Générer des marges de promotion ou de co-promotion sur d'autres classes d'actifs (logistique, logement…)**
- **Recharger le pipeline d'investissements**

Poursuivre son expansion (2/2) : acquérir des actifs commerciaux de plein air

ALGARVESHOPPING

PARC VALLÈS

Consolider la présence du Groupe en France, en Espagne et au Portugal…



… Elargir son expansion en Europe

Foncière responsable : exécution de la mission

Remettre le commerce au service de l'intérêt collectif

01

Faire du commerce un vecteur de mixité urbaine

02

Faire du commerce un vecteur de lien social et de résilience économique locale

03

Faire du commerce un vecteur transition environnementale

Garantie du niveau d'excellence de son engagement ESG pour toutes ses parties prenantes : collaborateurs, locataires, collectivités, consommateurs, actionnaires, banquiers et fournisseurs

FREY devient incontournable pour toutes ses parties prenantes et sur toute sa chaîne de valeur

FREY : un profil d'investissement attractif

- **Foncière leader du marché des centres commerciaux de plein air en France 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
- **1er opérateur français spécialisé en renouvellement urbain d'entrée de ville** qui pénètre aujourd'hui le cœur des villes pour y créer de nouveaux lieux de vie multi-usages
- **Business model alliant création de valeur et rentabilité récurrente** grâce à un pipeline de projets sécurisé
- **Stratégie de croissance financée** avec une grande marge de manœuvre pour saisir les opportunités
- **Fort caractère entrepreneurial** conjugué à la présence de partenaires institutionnels majeurs

PATRIMOINE ECONOMIQUE

1,4 Md€

80,6 M€
Loyer brut annualisé

98%
Taux d'occupation (1)

PIPELINE DE PROJETS

605 M€
d'investissements (2)

INDICATEURS FINANCIERS

32,7 €/action
ANR EPRA NTA (3)

32,2%
LTV DI

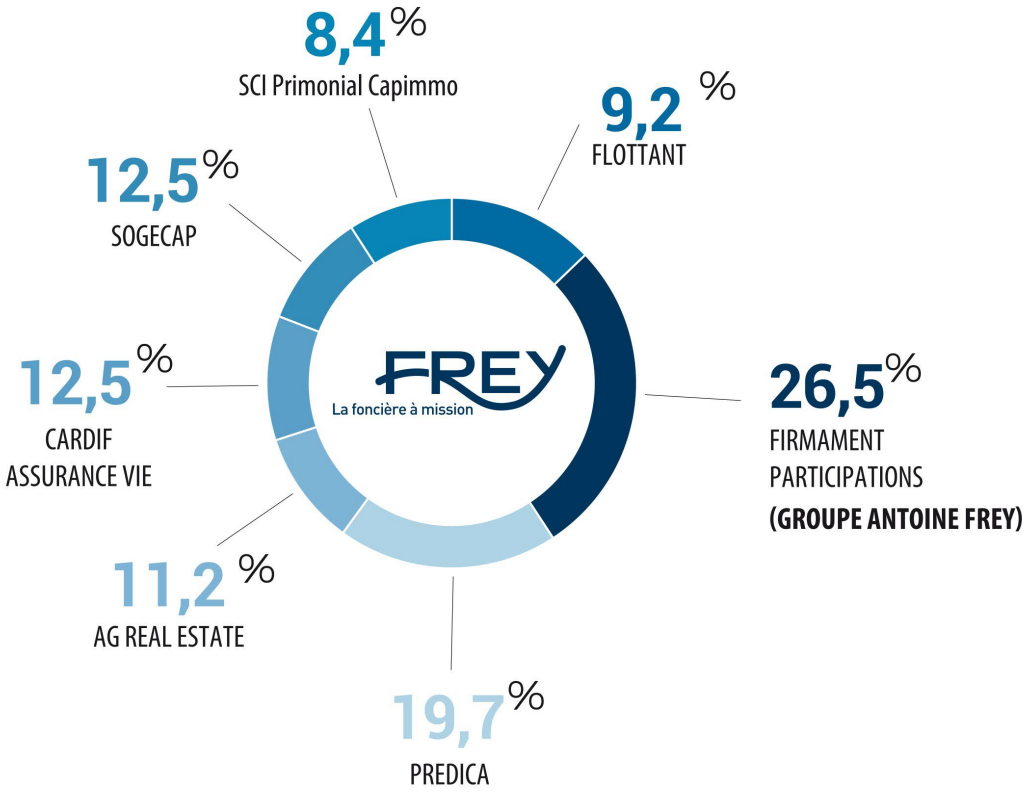
1,60 €/action
Dividende (4)

(1) En 2021, le taux de vacance calculé selon les Best Practices Recommandations EPRA ressort à 2,0%
(2) Yc promotion
(3) Calculé selon le standard mis au point et publié par l'EPRA (European Public Real Estate Association)
(4) Proposé pour 2021

Annexe

Actionnariat et gouvernance

L'actionnariat au 31/12/2021



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

Gouvernance

SIIC - Foncière cotée compartiment B Euronext Paris

Le Conseil d'Administration :

Yann Briand, Sogecap
Jean-Pierre Cédelle, Firmament Participations
Magali Chessé, Predica
Jean-Noël Dron, Firmament Participations
Muriel Faure, Indépendant
Antoine Frey, Firmament Participations
Aude Frey, Firmament Participations
Inès Frey, Firmament Participations
François Lemarchand, Indépendant
Nathalie Robin, Cardif Assurance Vie

Code ISIN : FR0010588079
Capitalisation boursière au 23 février 2022 : 964,5 M€
(sur la base du cours de 34€/action)

FREY
La foncière à mission
Certified B Corporation

MERCI

Présentation du 24 février 2022