



LA FONCIÈRE DU COMMERCCE DURABLE

Résultats annuels 2022

Avertissement

Lors de sa réunion du 23 février 2023, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés de l'exercice 2022. 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

INTRODUCTION

01.

FREY : pionnière ESG de son industrie

02.

Faits marquants opérationnels

03.

Performances opérationnelles

04.

Résultats financiers

05.

Ambition & perspectives

Ambition moyen terme de FREY



**Devenir
la plateforme
leader
du commerce
durable
en Europe**

3 critères pour définir le commerce durable

Shopping Promenade®

Lieu responsable

De plein air avec une empreinte carbone limitée

Lieu convivial & expérientiel

Pratique, ergonomique et ludique
Au service de l'intérêt collectif

Lieu frugal & omnicanal

Taux d'effort réduit et en phase avec l'évolution des canaux de distribution

2022 : forte croissance des indicateurs

Variations versus 31.12.2021

PATRIMOINE ÉCONOMIQUE

1,7 Md€

+16,9%

LOYERS ANNUALISÉS

100,1 M€

+24,2%

RÉSULTAT
OPÉRATIONNEL COURANT

65,0 M€

+22,5%

TAUX D'OCCUPATION

98,0%

stable

CA DES COMMERÇANTS

+10,4%

vs 2019

ANR EPRA NDV

35,0 €/action

+9,3%



2022 : Exécution du plan stratégique

1. Acquérir des actifs commerciaux en Europe

Consolider et élargir l'expansion en Europe

- 2 acquisitions en Espagne
- Ouverture d'un nouveau pays : la Pologne
- Internationalisation du portefeuille : 35%

2. Valoriser le savoir-faire d'aménageur de FREY

Livraison et renouvellement du pipeline

- Création d'un véhicule foncier de 200 M€ pour transformer les entrées de ville
- Sécurisation d'un nouveau projet dans le Pays Genevois
- Livraison phase 1 des Docks de St Ouen et avancement du chantier de la Halle

3. Foncière du commerce durable

Exécution de la « mission »

- Quitus du Comité de Mission
- Définition de la stratégie climat SBT
- Ambition de production d'énergie renouvelable solaire
- FoREY® 1 667 ha en exploitation : 48% de l'objectif 2030 réalisés



1.

FREY : Pionnière ESG de son industrie

FREY : 1^{ère} foncière à mission

Notre raison d'être « Remettre le commerce au service de l'intérêt collectif »

Quitus du Comité de Mission

Publication du 2^{ème} rapport de mission en 2023

- Garantie du niveau d'excellence de son engagement ESG pour toutes ses parties prenantes
- Feuille de route avec ses 15 objectifs
- Suivi de ses indicateurs

Les 4 grands engagements de la mission

Faire du commerce :

1
un vecteur de
mixité urbaine



Clos du Chêne **le laboratoire de la ville durable** :

- ✓ lancement des études du projet des Lisières avec EpaMarne et les collectivités

2
un vecteur de
lien social et de résilience économique locale



Shopping Promenade® Cœur Alsace : **1^{er} centre d'intérêts collectifs de FREY**

- ✓ Social Market de 1 000 m² dédiés à la seconde main
- ✓ Agroparc de 5 ha dédié à la culture de produits maraîchers vendus en filière ultra-courte

3
un vecteur
transition environnementale



Le projet OPEN conçu de façon 100% écoresponsable obtient le **label E+C- niveau E3C1** :

- ✓ une 1^{ère} en France pour un projet de commerce

4
FREY une entreprise
au **service de l'intérêt collectif**



100 % des collaborateurs de FREY engagés dans la « mission » :

- ✓ **mécénat de compétence** en travaillant une journée auprès des bénévoles de l'Epicerie Sociale et Solidaire de Reims.

FREY : 1^{ère} société française cotée certifiée B Corp™

Entreprise



Score de 102.2 points ⁽¹⁾

- 5 000 entreprises B certifiées au monde
- Dans 77 pays
- 200 entreprises B certifiées en France

En 2022 FREY est nommée **B Corp Best for the World** ⁽²⁾ en reconnaissance de son impact positif significatif sur le domaine d'impact « Environnement ».

Parmi les 5% des B Corp les mieux classées au niveau mondiale dans la catégorie environnement



(1) Attribué à partir des réponses à un questionnaire de plus de 200 questions (le BIA) et à la suite d'un audit scrupuleux qui dure plusieurs mois. Le score minimal de 80 points est requis pour être certifié.

(2) Best for the World est une reconnaissance accordée par l'ONG B Lab aux entreprises B certifiées qui se classent parmi les 5 % supérieurs de leur catégorie au niveau mondial dans au moins un des cinq domaines d'impact évalués par le B Impact Assessment : Collectivité, Clients, Environnement, Gouvernance et Collaborateurs.

Focus Climat : stratégie ambitieuse alignée aux standards internationaux les plus exigeants



1
Calcul exhaustif de l'empreinte carbone sur les 3 scopes et définition d'une stratégie climat selon l'initiative Science Based Target ⁽¹⁾ (SBT)



2
Développer des projets sobres en carbone
Réduction de l'impact carbone de FREY et de ses sites

Membre fondateur de l'association BBKA

FOREY

3
Acquisition de forêts en France
Mode de gestion forestière responsable et durable

(1) 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.

Objectifs 2030 :

- Scopes 1 & 2 : réduction de **42%** des émissions de GES par rapport à son année de base 2021 (émissions directes) / Alignement 1,5°C ⁽²⁾
- Scope 3 ⁽³⁾ : **diminution de moitié** de son intensité carbone exprimée en Kg eqCO₂/m² par rapport à son année de base 2021

Concernant les émissions de GES liées aux déplacements des visiteurs scope 3 (transports-mobilités), FREY va également les prendre en compte dans sa stratégie climat et les soumettre au SBT afin de mettre en place des actions ciblées afin de les réduire.

(2) Cette trajectoire suit les objectifs des Accords de Paris (2015), soit la limitation du réchauffement planétaire à +1,5°C.

(3) Scope 3 : émissions GES indirectes liées à la construction et l'exploitation des sites en patrimoine / hors déplacements des visiteurs.

Focus FoREY : le bois au cœur de la stratégie de sobriété carbone de FREY

En 2020, création de FoREY, un groupement forestier pour acquérir 3 500 ha de forêts en France à horizon 2030

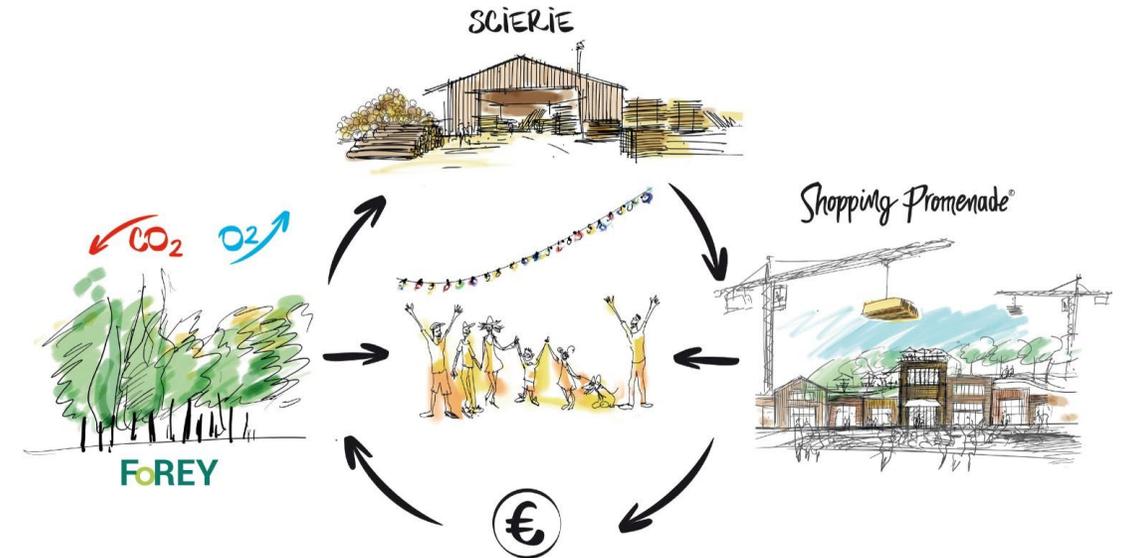
Fin 2022, 1 667 ha acquis de forêts durablement gérées
48% de l'objectif 2030 atteints

Double objectif :

- **approvisionner la filière bois française** et contribuer à sa structuration
- **garantir son propre besoin en sécurisant l'approvisionnement en bois** de ses projets avec un matériau biosourcé, durable et local

FoREY

Le bois au service de la construction bas carbone de FREY



FoREY adhérent de l'association Pro Silva, association de forestiers unis pour promouvoir une sylviculture respectueuse des processus naturels des écosystèmes forestiers.

Focus production d'énergie renouvelable solaire : trajectoire ambitieuse

Installation de panneaux solaires sur :

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

Production **40 000 MWh** d'ici 2028 couvrant :

- **100%** des consommations de FREY (parties communes)
- **50%** des consommations des locataires



Shopping Promenade® d'Arles : installation de panneaux photovoltaïques sur 60% des surfaces des toitures

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

2.

Faits marquants opérationnels

2.a

Livraison et renouvellement du pipeline de développement



LES DOCKS DE S_{AIN}T-OUEN

24.000 m²
GLA

86 M€
investissements

6 M€
Loyer potentiel annualisé

Livraison phase 1 du Cours Automne 2022



- ✓ Intermarché
- ✓ Biocoop
- ✓ CMSI Centre médical de soin immédiat
- ✓ Barber Worth
- ✓ Opticien Concept
- ✓ Cabinet d'analyses
- ✓ Charlie's Market anti gaspi
- ✓ Clem & Gwen Boulangerie
- ✓ Pharmacie
- ✓



Phase 2 du Cours en mi-2024

Un cours animé de **250 m de long** avec au total **50 boutiques**
dont 6 moyennes surfaces

Livraison Halle des Docks Octobre 2023



- Grand marché de produits frais
- Restaurants
- Bar iconique
- Co-working/Bureaux
- École de cuisine et incubateur
- Salle événementielle de 250 places

Régénération du pipeline : sécurisation du projet de transformation du VITAM

Grand projet du Pays Genevois

23.000 m²

Surfaces de vente additionnelles

soit environ

39.000 m²

de SDP

Projet en partenariat
avec MIGROS France
(FREY majoritaire)

Livraison prévisionnelle 2029

Une nouvelle destination mixte

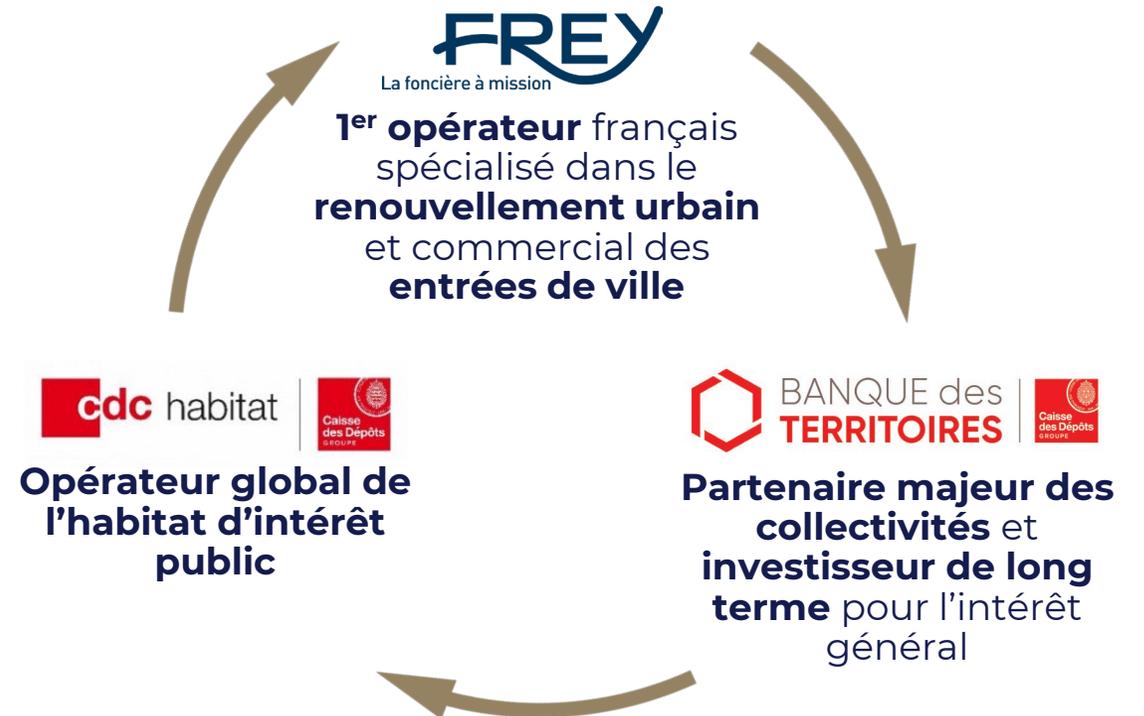


- **1 supermarché Migros**
- 1 pôle santé
- 1 pôle loisir indoor
- 1 centre aquatique et sportif UCPA
- 1 hôtel
- Des restaurants
- Des bureaux

Signature d'un partenariat innovant au service des territoires



Faire d'une contrainte une formidable opportunité pour construire la ville sur la ville



- Création d'un véhicule de portage foncier d'une capacité initiale de **200 M€** ⁽¹⁾
- Partenariat d'une **durée de 20 ans**

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



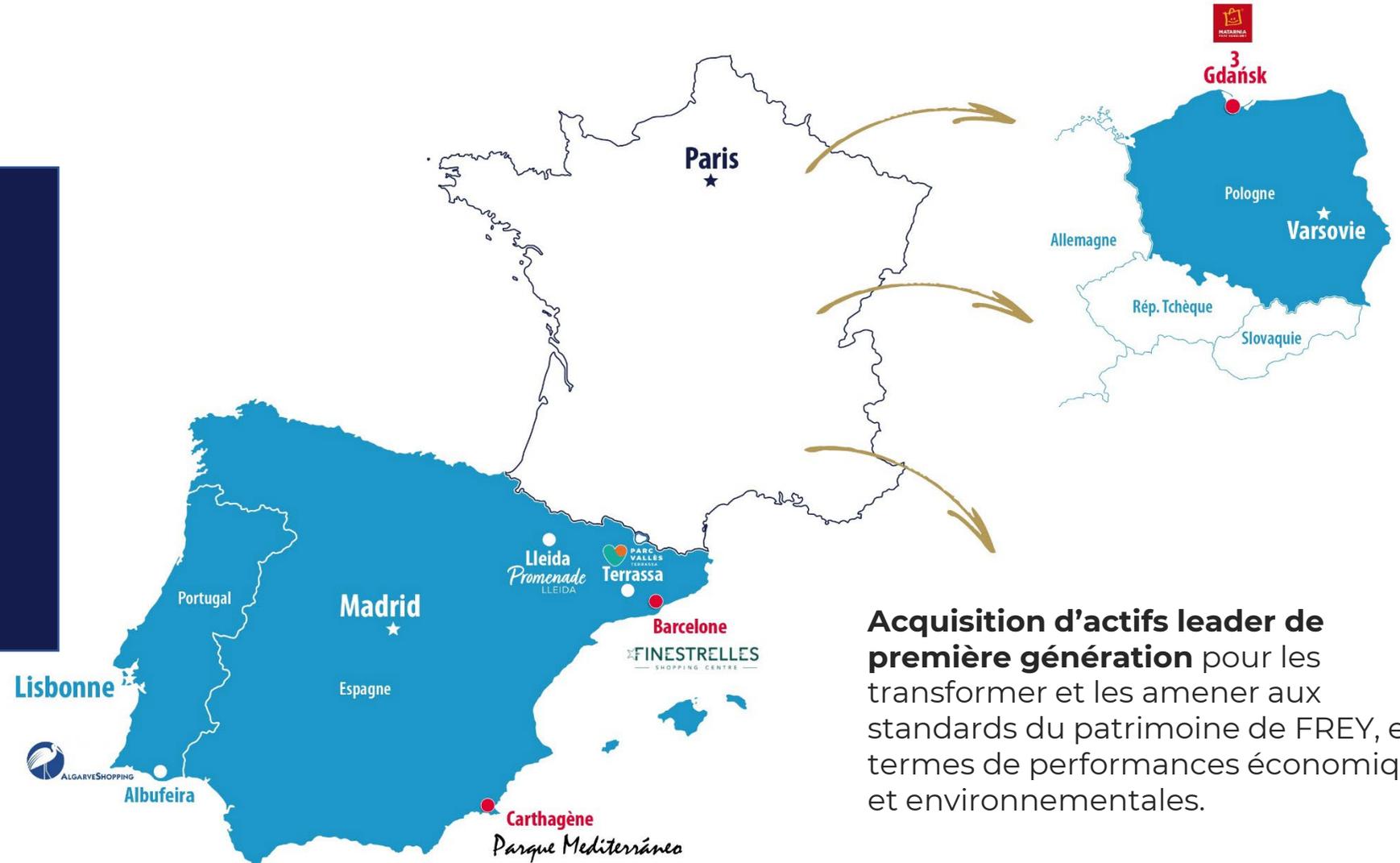
2.b

Stratégie active d'expansion
en Europe

Internationalisation du patrimoine à 35% ⁽¹⁾ (+15pts vs 2021)

Objectifs réalisés :

- Consolider sa présence dans la péninsule ibérique
- Elargir son expansion en Europe à l'image de la Pologne



Acquisition d'actifs leader de première génération pour les transformer et les amener aux standards du patrimoine de FREY, en termes de performances économiques et environnementales.

(1) Calculé sur la base des loyers annualisés y.c Finestrelles Shopping Centre et Parque Méditerranée.

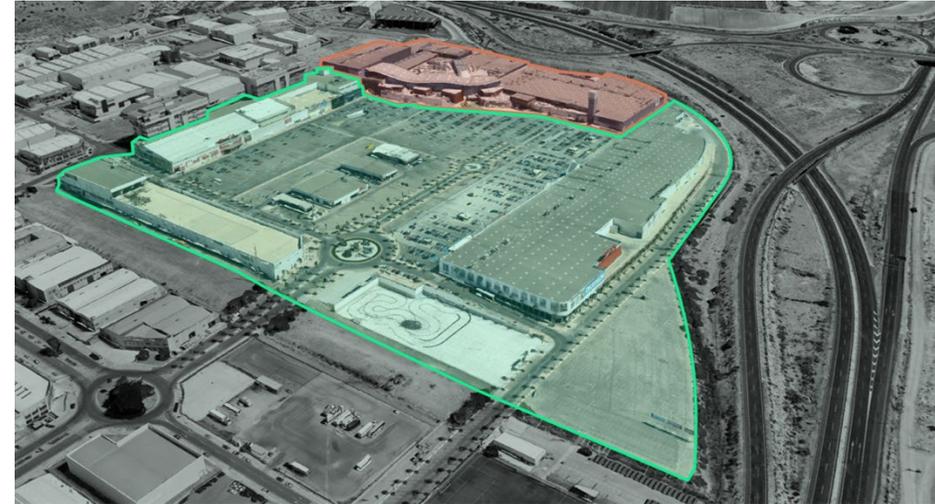
Acquisition de deux centres de plein air en Espagne aux fondamentaux solides :

FINESTRELLES
SHOPPING CENTRE



Juin 2022

Parque Mediterráneo



Juillet 2022

210,5 M€
Investissements

14,1 M€
Revenu locatif annuel

6,7%
Rendement

Ouverture d'un nouveau pays : la Pologne



Closing été 2023

Sécurisation d'un 1^{er} actif en Pologne : Matarnia Park Handlowy à Gdańsk



105 M€
Investissements

8 M€
Revenu locatif annuel

7,6%
Rendement

Exemple de création de valeur par FREY sur un actif de première génération : AlgarveShopping



À l'acquisition (juillet 2019)

Stratégie :

- ✓ Revitalisation d'un actif vieillissant bénéficiant d'une bonne réputation locale mais handicapé par un sous-investissement
- ✓ Amélioration de l'expérience client
- ✓ Renouveau du mix merchandising
- ✓ Développement de l'actif en utilisant les droits à construction existants

 **178 M€** ⁽¹⁾
Prix d'acquisition

 **CA locataires 2019**
Inférieur à celui de 2018

 **14,3 M€**
Revenu locatif

Aujourd'hui

Certifié BREEAM In Use "Very Good"

Réalisations :

- ✓ Important programme de rénovation (7 M€) pour mettre aux standards de FREY et améliorer l'expérience client
- ✓ Renouvellement du mix merchandising par l'extension des baux des principaux magasins phares et l'intégration de nouveaux concepts
- ✓ Extension du site
- ✓ Augmentation de la valeur des baux grâce à des loyers variables

 **199 M€**
+8,0% à ce jour
Évaluation du site (JLL)

 **+5.4%**
CA locataires
vs 2019

 **> 15 M€**
Revenu locatif



(1) Prix d'acquisition incluant un paiement différé de 20 M€.

3.

Performances opérationnelles

Puissance du modèle économique

8,4%

**Taux d'effort
contenu ⁽¹⁾**

+10,4%

**CA des locataires
vs 2019 ⁽³⁾**

98,1%

**Taux
d'encaissement ⁽²⁾**

98,0%

**Taux d'occupation
optimal ⁽⁴⁾**

(1) 12 mois glissants / Périmètre Groupe FREY (France, Espagne et Portugal). Périmètre France : 8,4%.

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

(3) Chiffre d'affaires des commerçants 2022, évolutions versus périodes comparables en 2019 pour les données FREY.

(4) Au 31 décembre 2022, le taux de vacance calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA ressort à 2,0%.



Une activité locative dynamique

135

baux signés en 2022
sur patrimoine & développement

13,2 M€

de loyers ⁽¹⁾
10,8 M€ en part du Groupe



+3,2%

up-lift moyen⁽²⁾

Calculé sur les loyers économiques nets
des participations bailleur

(1) Nouveaux baux, recommercialisations et renouvellement.
(2) Recommercialisation renouvellement.

Un modèle de commerce plébiscité par les enseignes et parfaitement adapté aux nouvelles aspirations

- ✓ **Pour les consommateurs** : une destination shopping expérientielle combinée à un mix merchandising complet et compétitif en termes de prix
- ✓ **Pour les enseignes** : offre un modèle économique de commerce plus durable et frugal

**FREY élu pour la 4^{ème} fois
« bailleur préféré des
enseignes »** ⁽¹⁾

SITES
sites-commerciaux.com

(1) Sources : Magazine Sites Commerciaux n° 323, novembre 2022.

Un offre complète

Enseignes de Proximité



Enseignes de Retail Park



Enseignes Alimentaires



Enseignes Shopping



FREY : la 1^{ère} plateforme de commerce de plein air multi-pays au portefeuille particulièrement performant

1,7 Md€

Valeur HD patrimoine économique

100,1 M€

Loyer brut annualisé

35%

à l'international ⁽¹⁾

19%

Part du TOP 10 enseignes

98,0%

Taux d'occupation ⁽²⁾

Tout en offrant un taux de rendement ⁽³⁾ de **6,0%**

(1) Calculé sur la base des loyers annualisés.

(2) Au 31 décembre 2022, le taux de vacance calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA ressort à 2,0%.

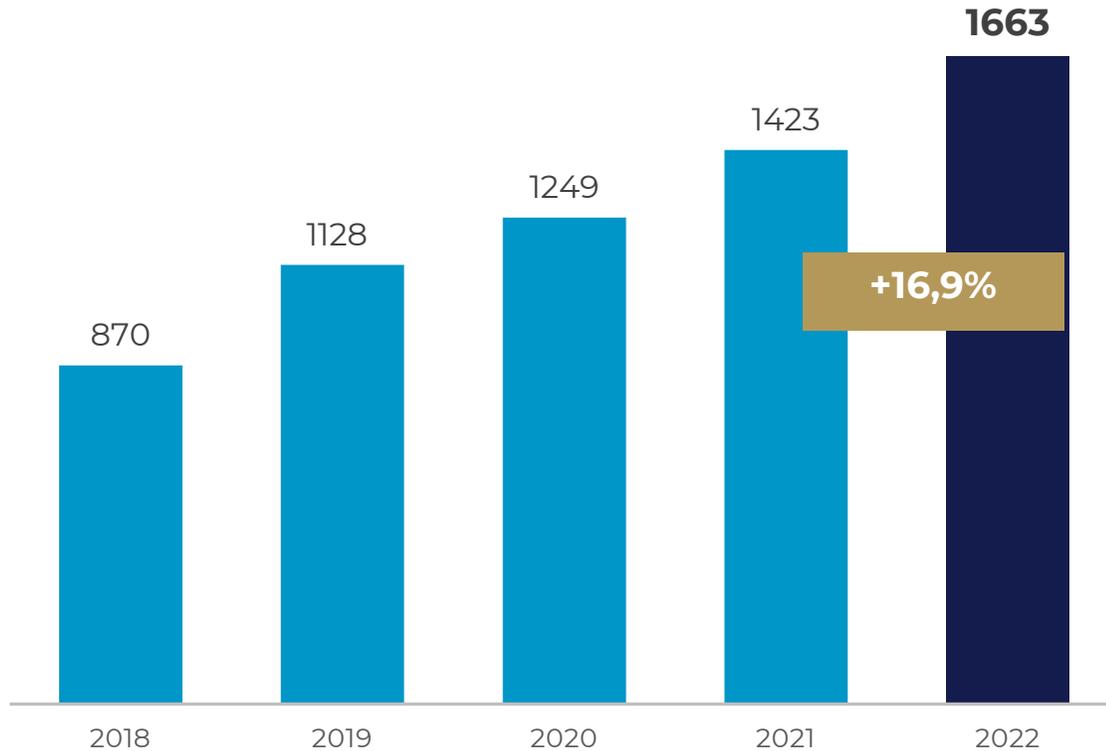
(3) Loyers annualisés potentiels rapportés à la valeur droits inclus à la livraison (incluant les travaux restant à décaisser) – périmètre des actifs en exploitation.

4.

Résultats financiers

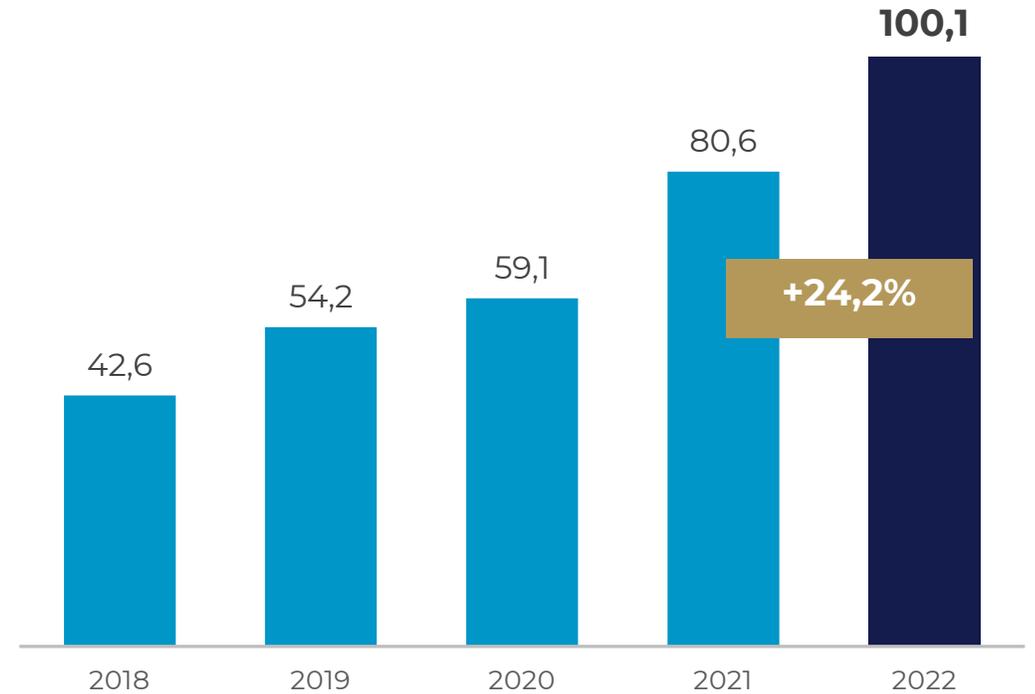
Une croissance du patrimoine aux performances remarquables

VALEUR DU PATRIMOINE ÉCONOMIQUE ⁽¹⁾ (M€)



Doublement de son patrimoine économique en 5 ans

LOYERS BRUTS ANNUALISÉS ⁽²⁾ (M€)



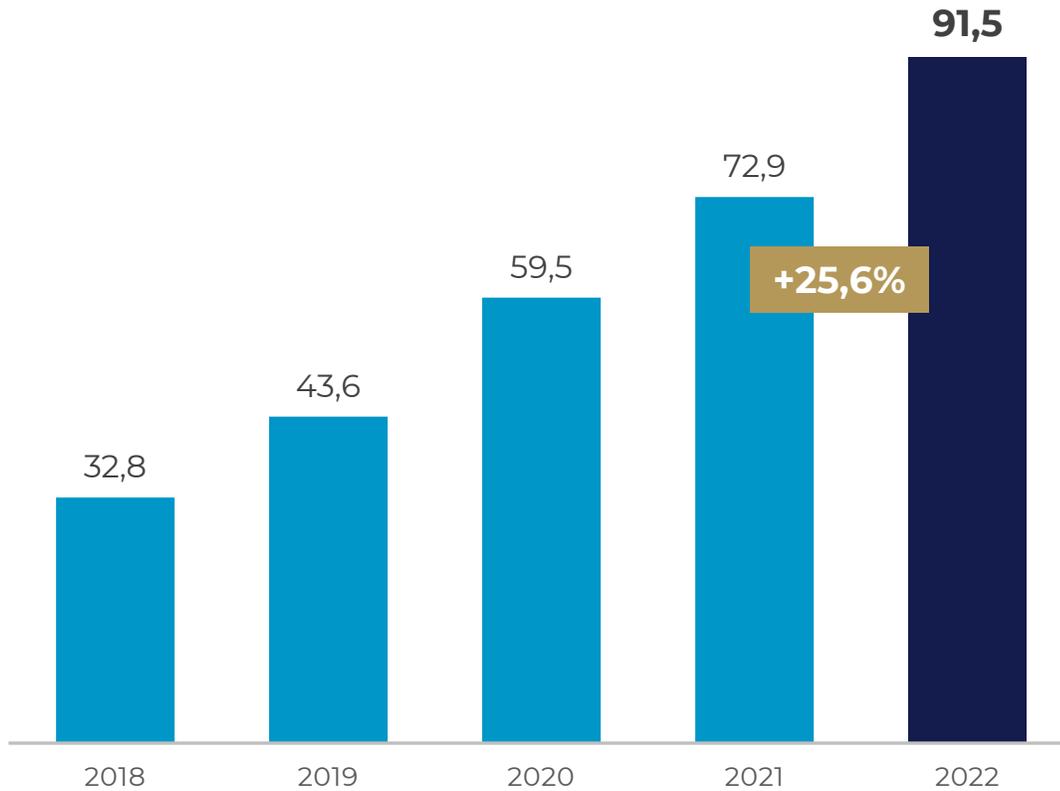
Renforcement de la rentabilité récurrente de FREY

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

(2) Sur le patrimoine économique en exploitation.

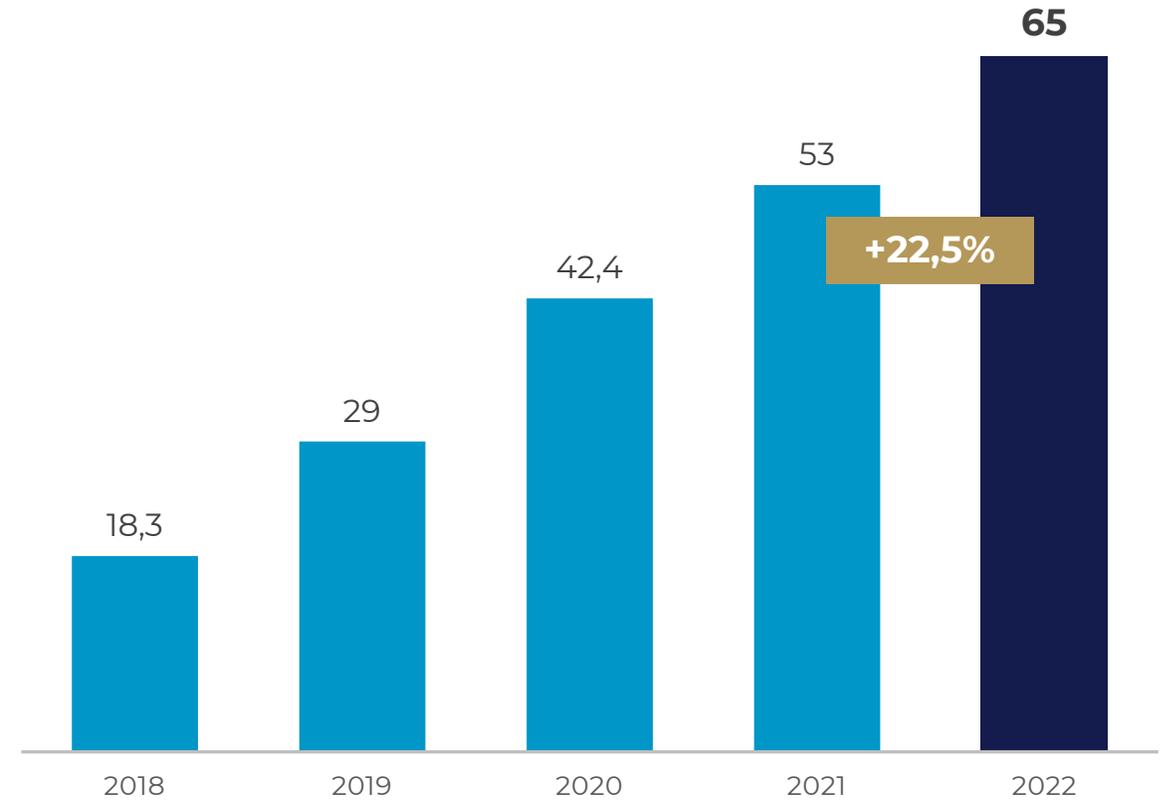
Un modèle de foncière aux revenus récurrents

REVENUS LOCATIFS BRUTS (M€)



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

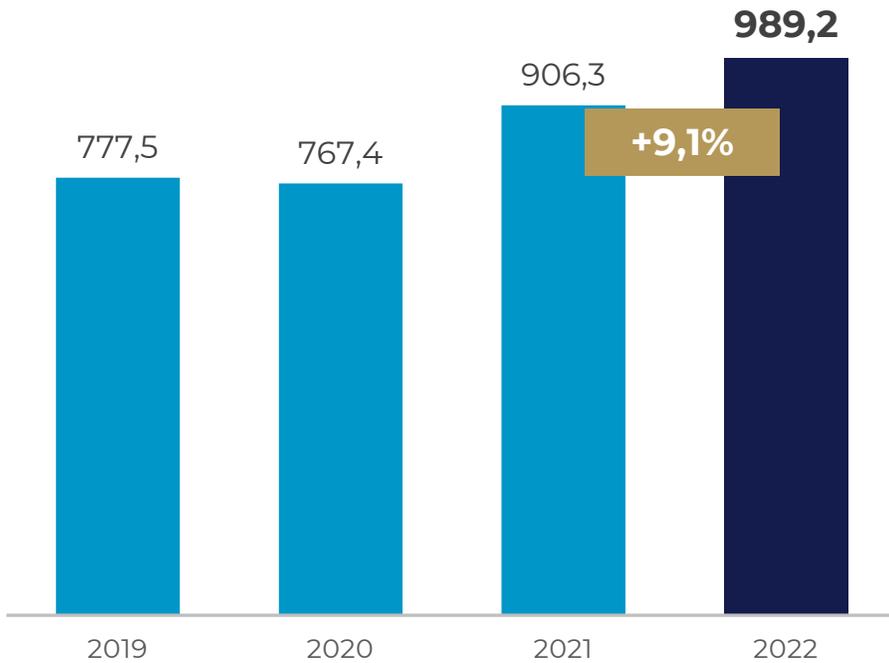
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (M€)



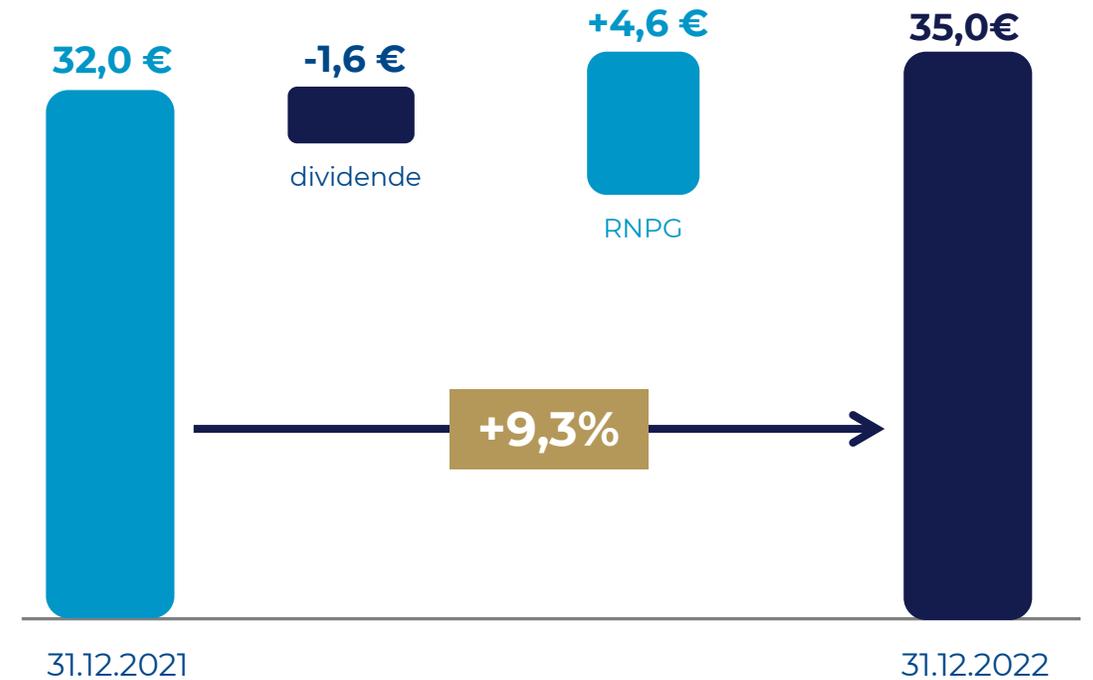
Augmentation de la rentabilité opérationnelle récurrente

ANR EPRA NDV ⁽¹⁾ / action : +9,3%

VALEUR ÉVOLUTION DE L'ANR NDV (1) (M€)



ÉVOLUTION DE L'ANR NDV / ACTION (€)



(1) ANR EPRA de liquidation (Net Disposal Value, NDV) tel que défini par les recommandations de l'EPRA pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2020.

Une structure financière solide et responsable

806,3 M€
DETTE BANCAIRE BRUTE

277 M€
LIQUIDITÉS ⁽¹⁾

210 M€
DETTES LEVÉES

92%

Dette Corporate

1,82%

Coût moyen ⁽²⁾+44bps en 2021

3,7 ans

Duration

97,9%

Taux de couverture

100%

Financements
corporate **sous critères ESG**

38,9%

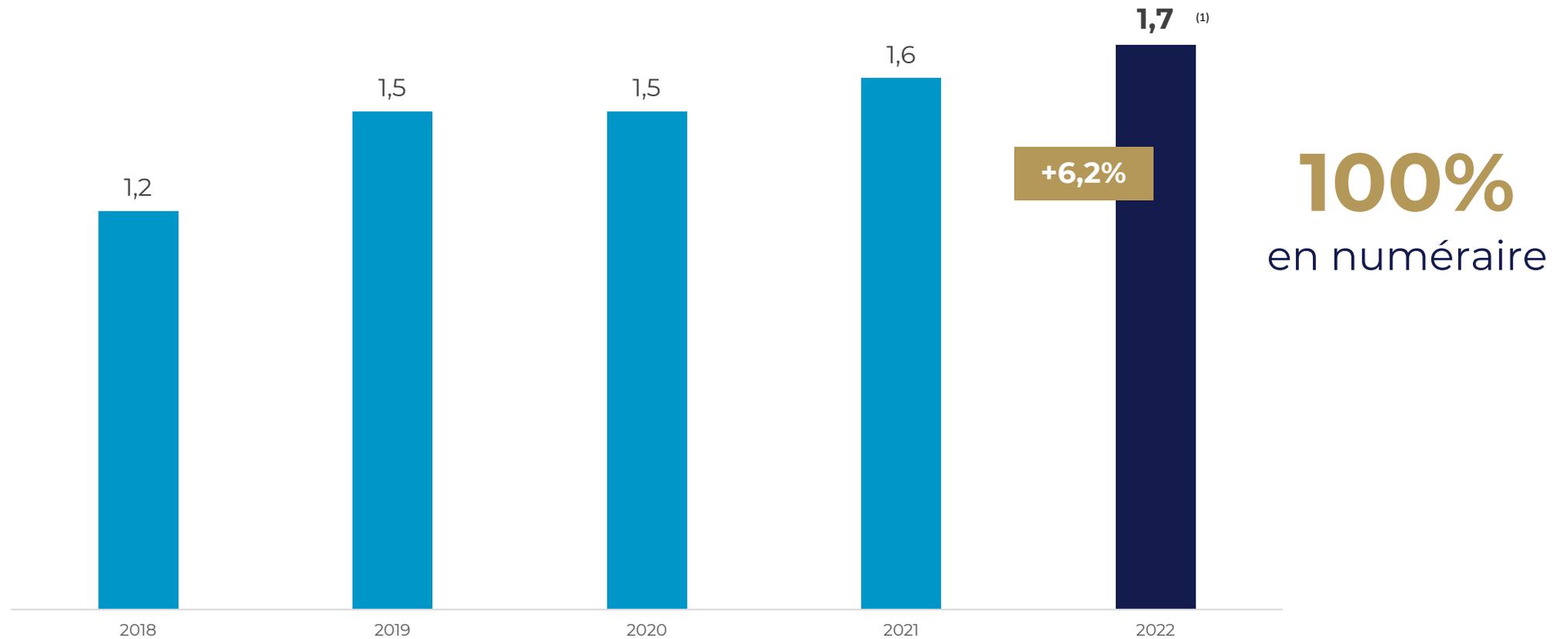
LTV droits inclus (vs 32,2% au 31.12.2021)

Marge de manœuvre confortable

(1) 72 M€ de trésorerie et 205 M€ au titre des lignes corporate.
(2) Marge incluse après couverture de taux et avec un Euribor 3M au 31.12.22 à 2,132%.

Une croissance récurrente du dividende

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE PROPOSÉ (€/action)



(1) Tel qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 9 mai 2023.

5.

Ambition & Perspectives

Une ambition réaffirmée :

FREY

**Leader européen
de la classe d'actifs
« commerce
durable »**



1 Rester un pionnier de l'ESG

- Poursuite et exécution de la « mission » pour atteindre les objectifs visés en 2025
- Validation de la trajectoire carbone par le SBT
- Travail à la recertification BCorp en 2024
- Exécution de la stratégie en termes de production d'énergie renouvelable solaire



2 Délivrer le pipeline sécurisé

Cap Koad
Bain de Bretagne



13 000 m²

Promenade Lleida
Espagne



56 000 m²

Open Grand
Genève



49 000 m²

Palais du Commerce
Rennes



12 000 m²

Nouveau Vitam
Neydens



39 000 m²

Phase 2 Docks
St Ouen



24 000 m²

Plateforme logistique
Marseille



21 000 m²

O'Centre
Vendenheim



12 000 m²

256 413 m²
GLA*

732 M€
Investissements*

**À destination de
la foncière**

601 M€
Investissements

43,5 M€
Loyer potentiel
annualisé

*Yc promotion (données au 31/12/2022)

3 Recharger le pipeline

Valorisation de son savoir-faire d'aménageur 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

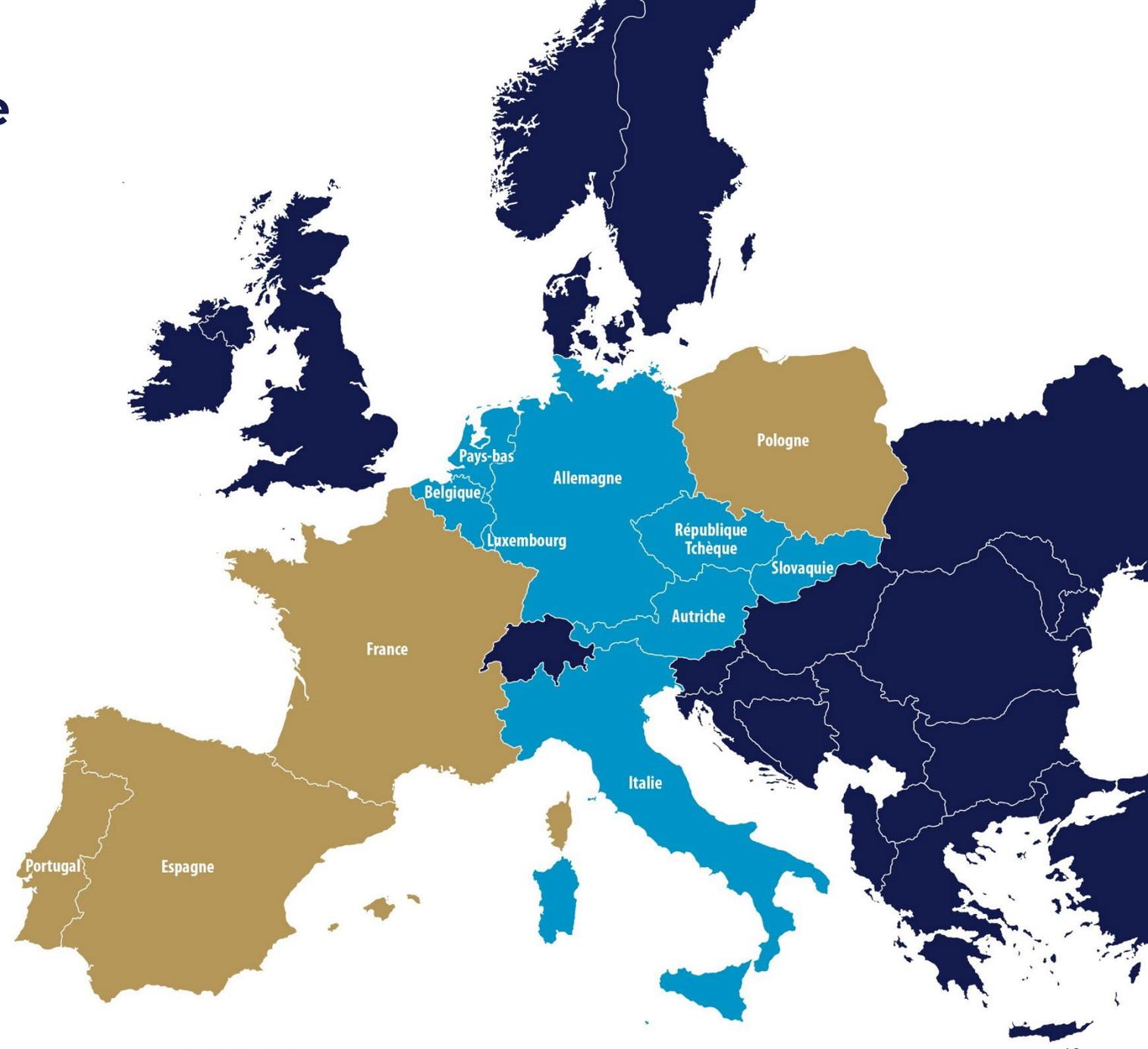
- Par la mise en œuvre du partenariat innovant avec la Banque des Territoires et CDC Habitat
- Par des opérations de renouvellement urbain de zones commerciales d'entrée de ville



4 Développer sa plateforme paneuropéenne

Structuration de la plateforme internationale :

- Par des acquisitions dans de nouveaux pays d'actifs commerciaux de plein air Prime
- Pour les transformer et les amener aux standards de FREY



Un profil d'investissement attractif

- ✓ **Foncière leader** du marché des centres commerciaux **de plein air en France et 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^{er} opérateur français spécialisé dans le renouvellement urbain et commercial des entrées de ville** pour réinventer la ville de demain
- ✓ 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

(1) Au 31 décembre 2022, le taux de vacance calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA ressort à 2,0%.

(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 9 mai 2023.

PATRIMOINE ECONOMIQUE

1,7 Md€

Valeur HD patrimoine

100,1 M€

Loyer brut annualisé

98,0%

Taux d'occupation financier ⁽¹⁾

INDICATEURS FINANCIERS

35,0€/action

ANR EPRA NDV ⁽²⁾

38,9%

LTV DI

1,70 €/action

Dividende ⁽³⁾

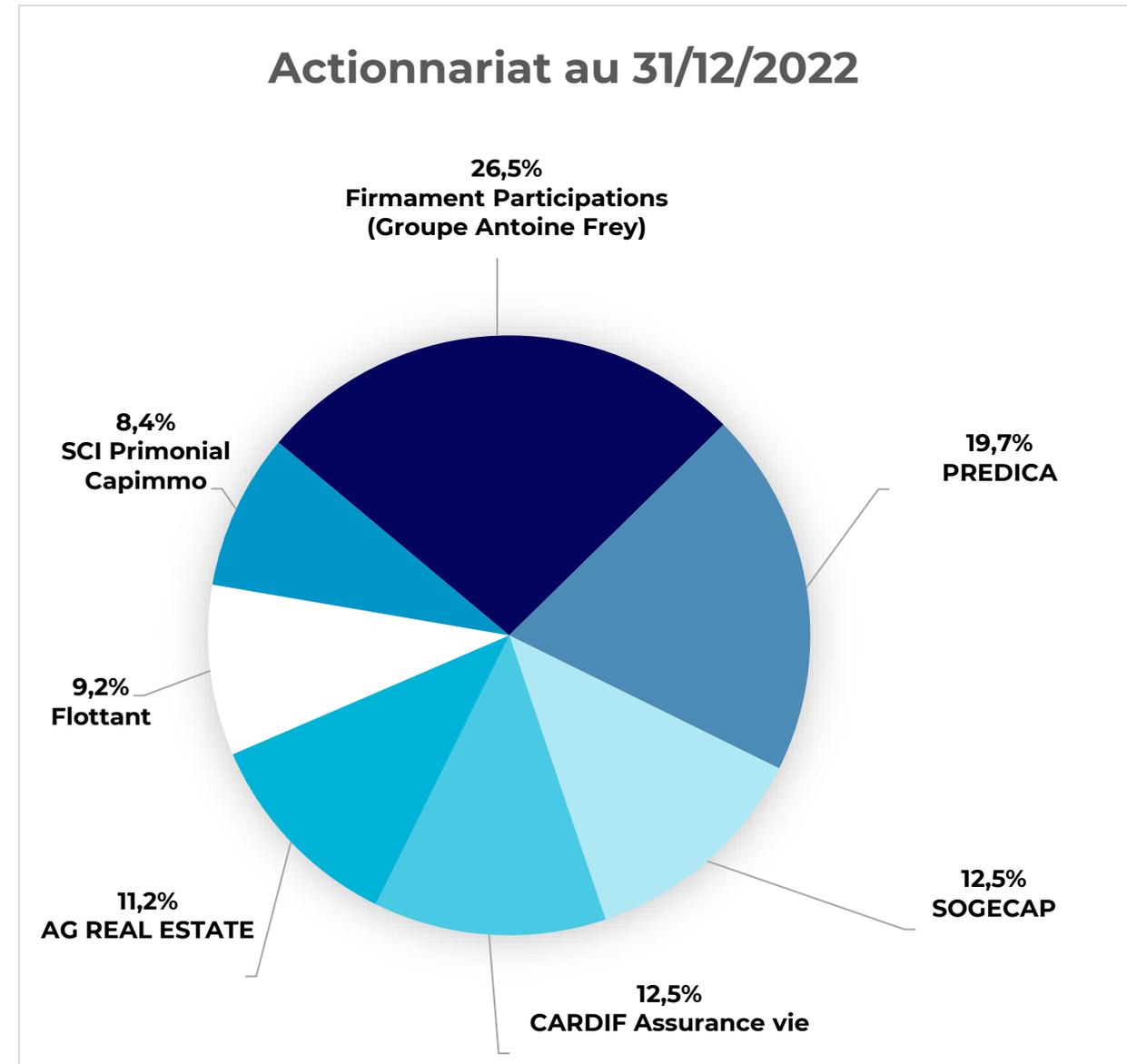
Actionnariat et Gouvernance

Respect des recommandations AFEP-
MEDEF

Chaque investisseur institutionnel (>10%)
a un administrateur au CA

Deux administrateurs indépendants
avec une solide expérience opérationnelle
(ancien PDG de Nature & Découvertes)
et des compétences en gouvernance
d'entreprise
(membre du conseil d'administration
de l'Autorité des marchés)

SIIC - Foncière cotée compartiment B Euronext Paris



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

Merci.