

RÉSULTATS ANNUELS 2020

MARS 2021

Sommaire

Intro - Covid-19 : un accélérateur de tendances

1 - FREY : acteur majeur des centres commerciaux de plein air, la classe d'actifs commerce gagnante

2 - Développement : une activité 2020 intense

3 - De solides résultats financiers

4 - FREY, la première foncière à mission

5 - Stratégie et perspectives

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.

Introduction

**Covid-19 :
un accélérateur de tendances**

Covid-19 : un accélérateur de tendances

COMMERCE

- Succès du format « plein air »
(rassurant, pratique, convivial et économique)
- Obsolescence confirmée
de certains formats
(galeries et CCx secondaires)
- Pression sur les business-modèles
trop tendus
(taux d'effort, levier financier, taux de capitalisation faible)

DURABILITÉ

- Prise de conscience environnementale exacerbée
- Rejet de l'artificialisation des sols
- Nouveaux enjeux en matière de construction de la ville

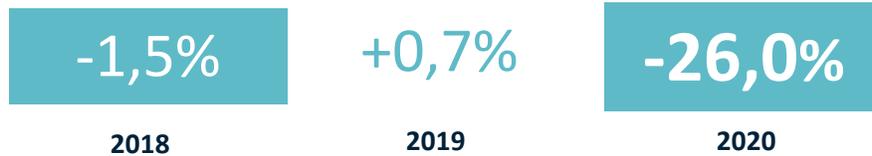
E-COMMERCE

- Vers un plafond de verre pour les pure players on-line ?
- Montée en puissance de l'omnicanal chez les enseignes
(click&collect, drive, livraisons)

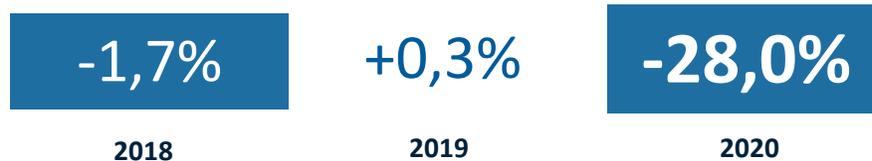
Accélération de l'omnicanalité

COMMERCE PHYSIQUE

CHIFFRE D'AFFAIRES DES COMMERÇANTS



FOOTFALL IMPACTÉ PAR LES FERMETURES



Données France - 12 mois glissants à fin décembre

E-COMMERCE

EN 2020

112 Mds€

+8,5% vs 2019

1,84 milliard

de commandes
+5,8% vs 2019

13,4%

du commerce de détail
(+3,6 pts vs 2019)

- **+32%** pour les biens physiques et forte baisse des services (tourisme, loisirs)

RÔLE AMORTISSEUR DES VENTES EN LIGNE POUR LE COMMERCE PHYSIQUE

- **+53%** pour les ventes en ligne des magasins physiques
- **+100%** pendant les confinements

Fevad – Bilan du e-commerce 2020 en France



Frey

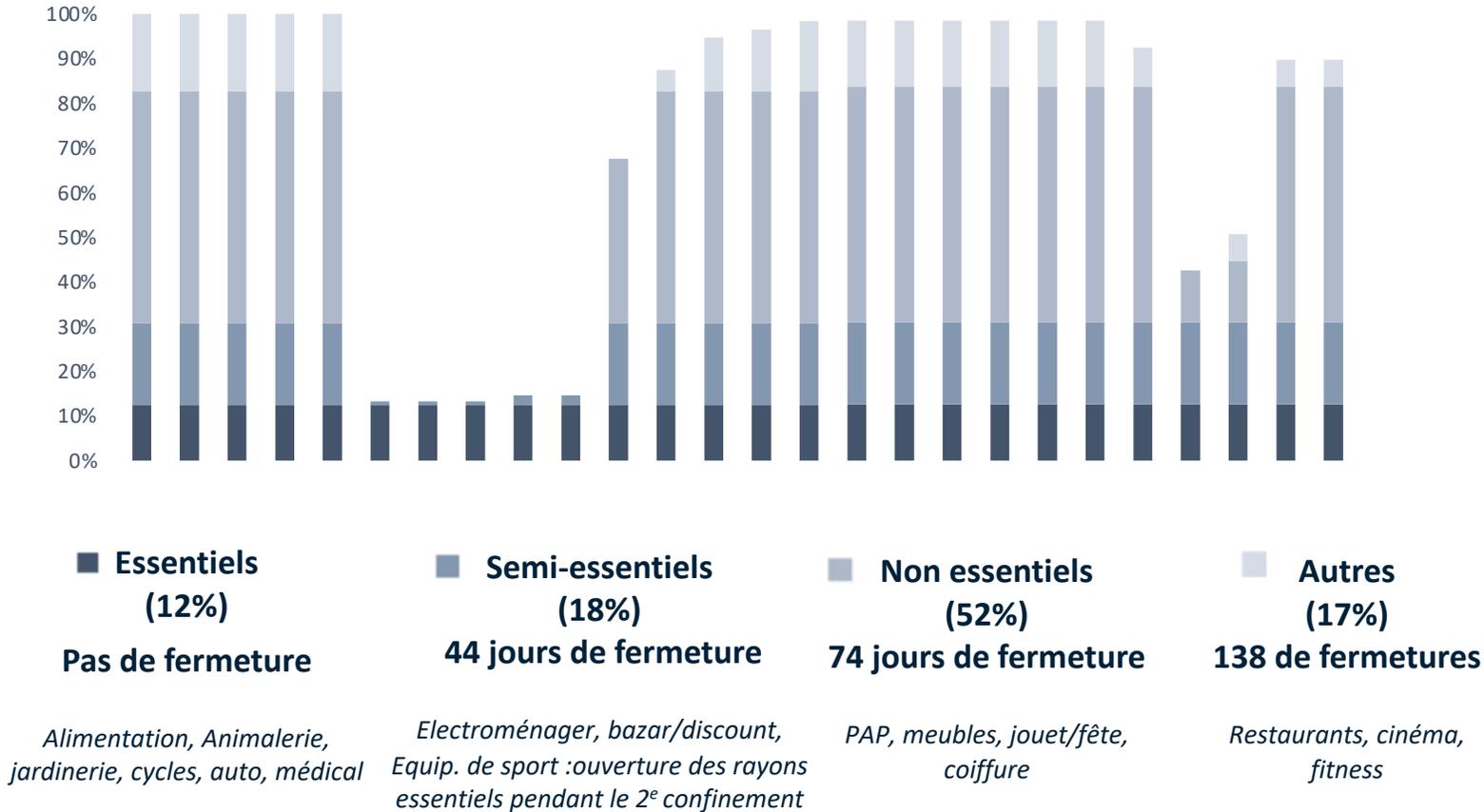
**Un acteur majeur des centres commerciaux de plein air,
la classe d'actifs commerce gagnante**

Covid-19 : les centres commerciaux de plein air moins impactés par les fermetures



2,3 mois
de fermeture
sur les 3 pays
en 2020

Ouverture des commerces
(par quinzaine en 2020) en % des loyers annualisés PdG



FREY, le modèle de commerces le plus résilient et le plus adapté aux évolutions de la consommation



Succès des services offerts par Frey aux enseignes

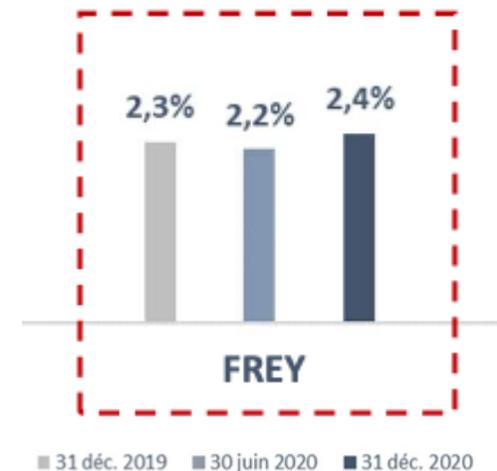
Click&Collect, Click&Drive, soutenus par des campagnes de com. Locales

10% → 47%

évolution du nombre de locataires ayant eu une activité on-line avant et après le 1^{er} confinement (1)

2,4%

TAUX DE VACANCE FINANCIÈRE (2) (stable)



FOOTFALL (1)

-16%

-28%



CA DES LOCATAIRES (1)

-10%

-26%



↑ **+7%** hors confinement

(1) Périmètre Frey (France) sites équipés de footfall pour la fréquentation et chiffres d'affaires déclarés par les enseignes

(2) Périmètre Groupe Frey (France, Espagne et Portugal)

3,8% à 4,3% pour les galeries (Mercialis et Carmila)
 4,8% à 4,9% pour les CC.Régionaux (Klépierre et URW en Europe)

Un partenariat avec les locataires renforcé pendant la crise

Le 16 avril 2020

FREY ANNONCE LA CRÉATION D'UN FONDS DE 15 M€ POUR SOUTENIR SES COMMERÇANTS LOCATAIRES



9,8 M€ d'aides cumulées accordées en 2020

6,9 M€	+	2,9 M€
ABANDONS DE CRÉANCES DE LOYERS		ÉTALEMENTS DE LOYERS
<i>comptabilisés en 2020</i>		<i>à étaler sur 2 années (2021 et 2022)</i>

+ 2,3 M€ d'aides complémentaires en 2021 ⁽¹⁾

(1) Montant complémentaire d'aides (abandons de créance de loyers nets du crédit d'impôts à percevoir) estimé susceptible d'être comptabilisé en 2021, compte tenu des négociations avec les locataires en cours depuis le 1^{er} janvier 2021.

Patrimoine : maintien d'excellentes performances opérationnelles

94%

TAUX D'ENCAISSEMENT 2020 ⁽¹⁾

dont 81% avant les aides

	FREY	FR	ES	PT
T1	97%	96%	99%	97%
T2	90%	88%	94%	96%
T3	97%	97%	96%	96%
T4	91%	90%	93%	93%
2020	94%	93%	96%	96%

90

BAUX SIGNÉS

sur le patrimoine en exploitation

↑ +4%

up-lift moyen

recommercialisation
& renouvellement

9,4 M€

de loyers additionnels

7,0 M€ en part du groupe
(11% des loyers annualisés)

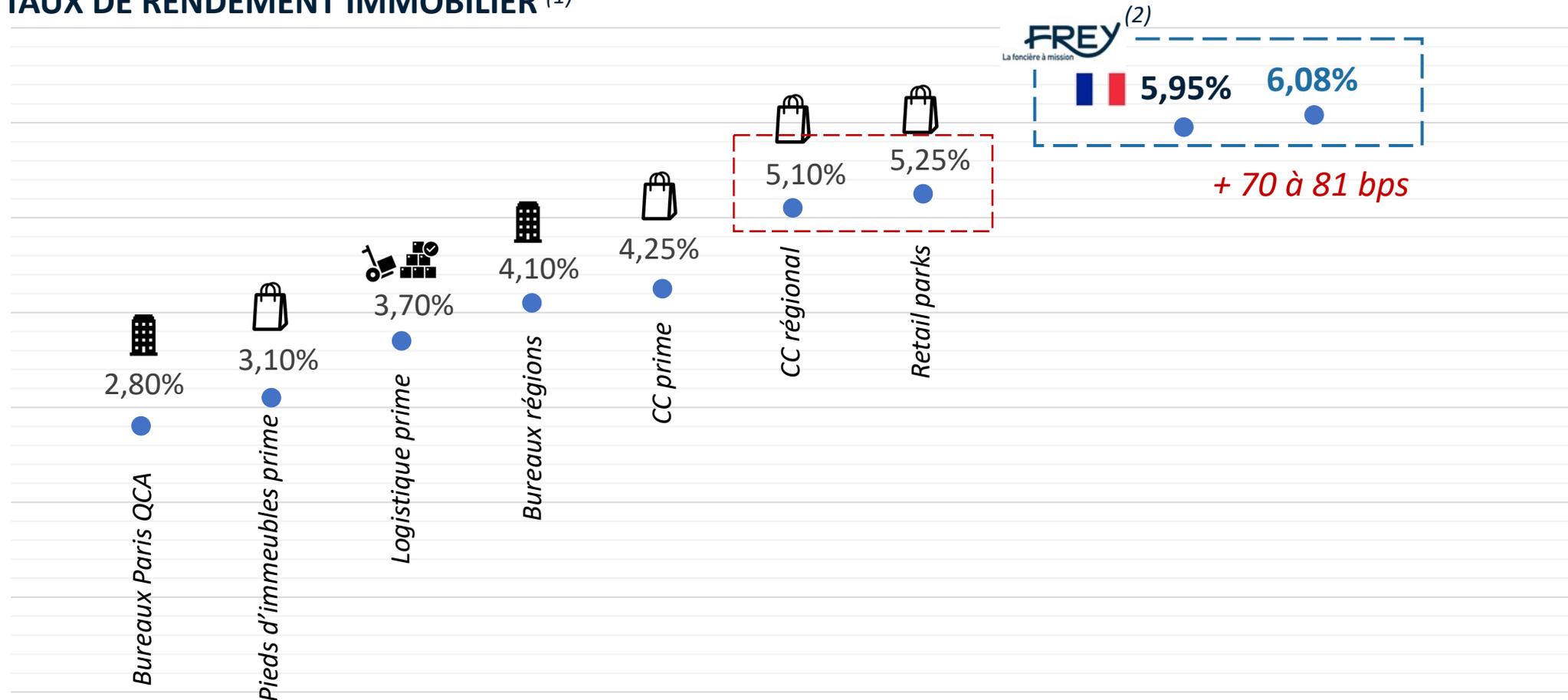
Nouvelles enseignes
signées sur le patrimoine



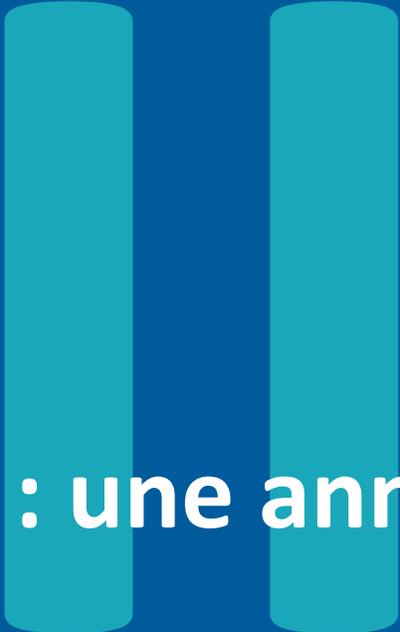
(1) Loyers encaissés rapportés aux loyers facturés, après déduction des accompagnements locataires.

Un profil rendement/risque très attractif par rapport au marché

TAUX DE RENDEMENT IMMOBILIER (1)



(1) Source Cushman & Wakefield. (2) Loyers nets potentiels / valeurs HD 2020, majorées des travaux restants à décaisser y compris immeubles en développement.



Développement : une année 2020 intense

Évolution du pipeline de projets en développement

Composition et évolution du pipeline en 2020

(en M€, investissements et loyers minimum garantis)



A livrer en mars 2021

Shopping Promenade
CLAYE SOUILLY
Shopping Promenade
COEUR ALSACE

A lancer en 2021

Shopping Promenade
LLEIDA
Open®

Nouveau à lancer 2021

VILLAGE DES DOCKS

Autres projets

Projet arrêté

Ode à la Mer
Play Work and Shop

Pipeline au 31/12/20

Développement : une dynamique commerciale confirmée sur les projets

DES ÉQUIPES MOBILISÉES POUR RÉPONDRE
À L'APPÉTENCE DES ENSEIGNES



COMMERCIALISATION 2020

79
baux signés

59%
de nouvelles
enseignes

6,1 M€
loyers moyens
garantis

POURSUITE DE LA DIVERSIFICATION
DU PORTEFEUILLE D'ENSEIGNES

NOCIBÉ
la beauté libérée



LA CHAISE
LONGUE
DES OBJETS ET DES IDÉES



KUSMI TEA
PARIS



極度乾燥(しなさい)
Superdry®

Deux nouveaux Shopping Promenade en mars 2021 *(reports de livraison de 2020)*

Ouverture
10 mars 2021



Shopping Promenade
CLAYE SOUILLY

46.000 m²
GLA totale

66
enseignes

≈ 94%
taux de précom.

99 M€
investissements

7,5 M€
LMG annualisé

Ouverture
17 mars 2021



Shopping Promenade
COEUR ALSACE

65.000 m²
GLA totale

86
enseignes
(dt 7 kiosques)

≈ 97%
taux de précom.

133 M€
investissements
(dt 12 M€ de promotion)

9,2 M€
LMG annualisé

Arrêt d'Ode à la mer : une décision politique



Dates clés du projet

- ● *Fin 2014*
Gain du concours lancé par Montpellier Métropole en 2012
- ● *2015/2017*
Obtention de l'Autorisation Commerciale définitive - Avis favorables (CDAC, CNAC, CAA et CE)
- ● *2017/2020*
Obtention des Permis de Construire – Recours en cours
- ● *Juin 2020/à date*
Abandon du projet par Philippe SAUREL, l'ex Président de la Métropole de Montpellier (entre les 2 tours des Municipales)
Assignation de la SA3M par FREY au titre du préjudice subi (pour un montant de 77 M€)

111 000 m²
de commerces/loisirs
15 000 m²
de bureaux
1 hôtel
de 102 clés
250 M€
d'investissements prévus

Ode à la Mer est le parfait exemple de requalification d'une zone commerciale en un nouveau quartier mixte et fonctionnel (commerces, bureaux, hôtel, loisirs et services) dans une logique novatrice de préservation de la nature et de réduction de l'impact énergétique



Le Village des Docks : un projet sécurisé en 2020, à lancer en 2021

Cœur vibrant du nouvel Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen

Le projet du Village des Docks accompagne la mutation de la ville de Saint-Ouen à travers la reconquête et le renouvellement urbain d'anciennes friches industrielles pour en faire un quartier durable reliant le centre-ville à la Seine



Citizens
BY FREY

Ouverture en
2023/24

La programmation commerciale est placée sous le signe de la responsabilité environnementale (circuits courts, réemploi, recyclage,...) et de l'engagement social (ouverture, accessibilité, mixité, transmission,...)

Programme du nouveau quartier

- Ecoquartier de 100 ha en bord de Seine (soit ¼ de St Ouen)
- 6 800 logements
- 300 000 m² de bureaux
- 12 ha de parc en bord de Seine
- Connexion aux transports en commun 

Le village Halle des Docks

- Food Hall
- Marché de produits frais
- Restaurants
- Cuisine partagée
- Salle événementielle
- Co-working
- Food lab
- Commerces et services

23.000 m²
GLA totale

83 M€
investissements

5,6 M€
loyer potentiel annualisé

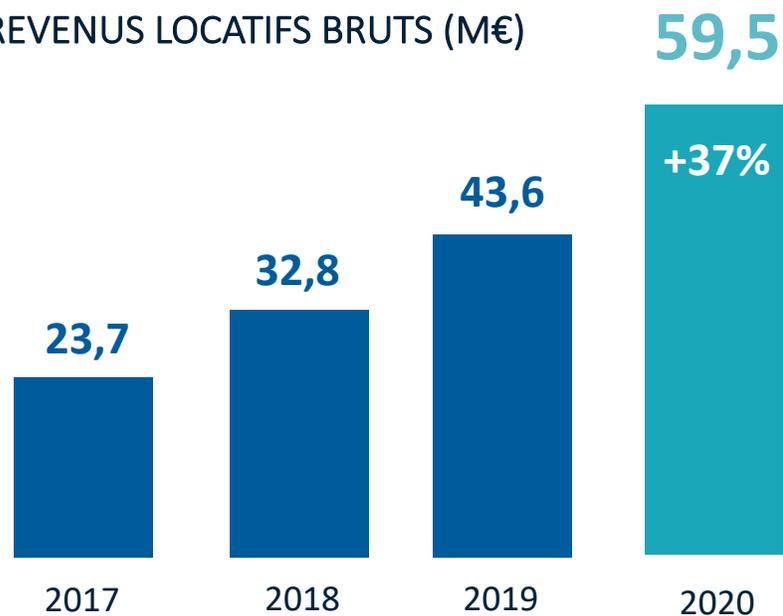


Solides résultats financiers

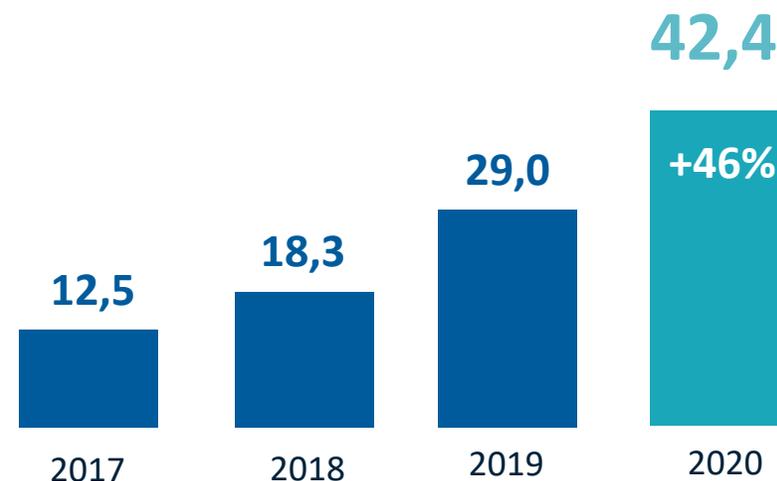
2020

Indicateurs opérationnels en forte progression malgré la crise

REVENUS LOCATIFS BRUTS (M€)



RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (M€)



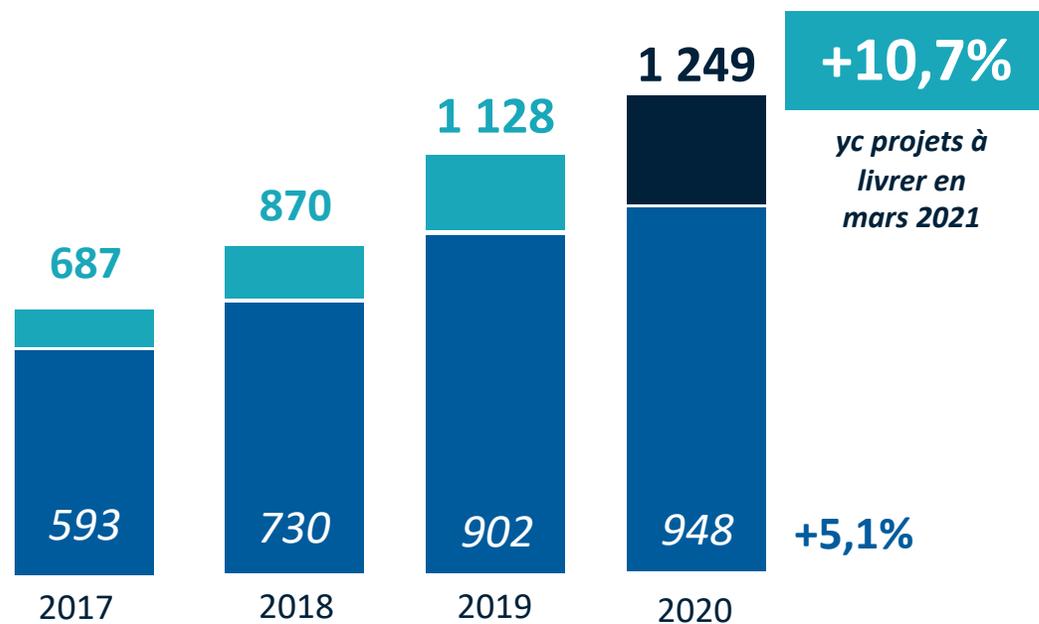
Forte croissance des revenus locatifs,
portée par les livraisons et le développement international de 2019 (effet année pleine) et la montée au capital dans le Frey Retail Fund en juillet 2020

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

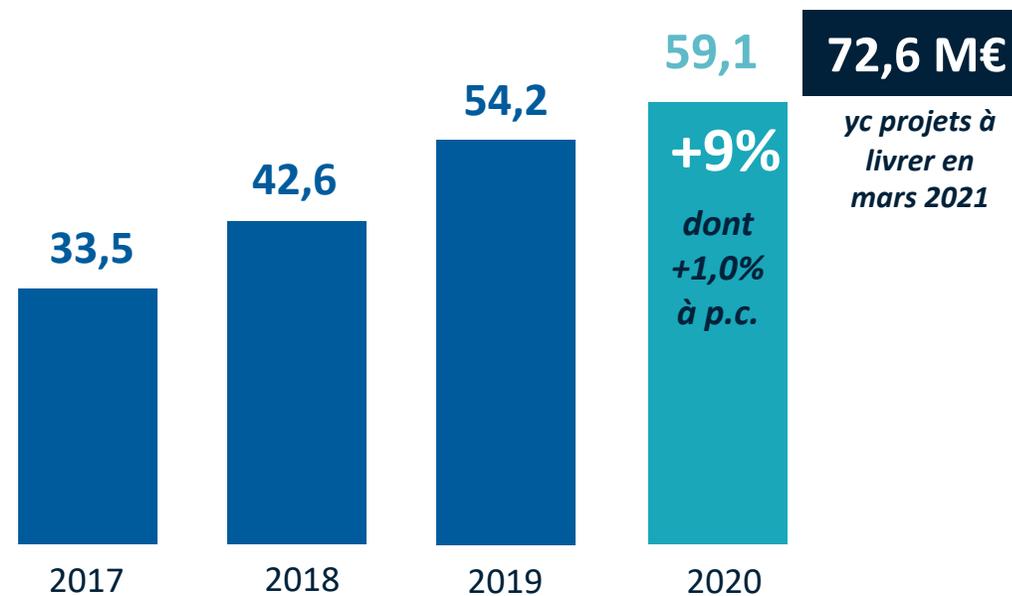
(1) Le ROC ne prend pas en compte l'impact de la crise sanitaire, de 6,1 M€, présenté dans la ligne « Abandon de créances consenties » du Compte de Résultat Consolidé.

Augmentation du portefeuille de la foncière et des loyers annualisés

VALEUR DU PATRIMOINE ÉCONOMIQUE⁽¹⁾ (M€)



LOYERS BRUTS ANNUALISÉS (M€)



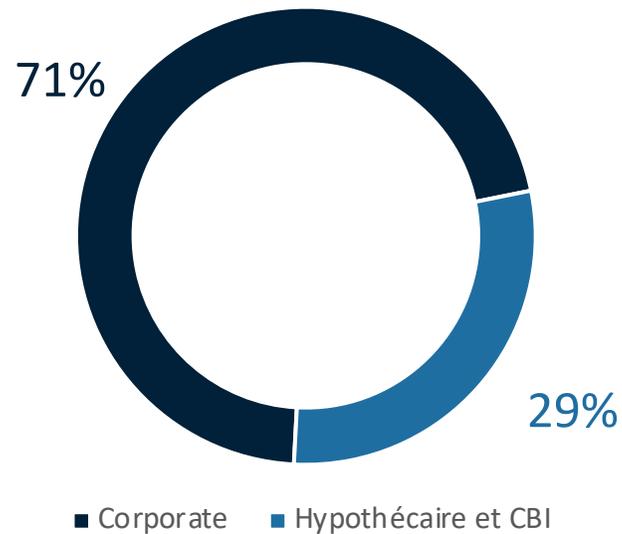
■ dont valeur du patrimoine économique en exploitation

(1) Immeubles en exploitation et programmes en développement.

Une structure financière solide

530,6 M€

DETTE BANCAIRE BRUTE



1,48%

COÛT MOYEN ⁽¹⁾
-25 bp en 2020

4,5 ans

DURATION

97,5%

TAUX DE
COUVERTURE

Marge de manœuvre
confortable

32,4%

LTV
droits inclus
(vs 23,1% au 31.12.2019)

**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 31/12/2020 à (0,545)%.

Une liquidité confortée pour financer la croissance du Groupe

268 M€
de liquidités ⁽¹⁾



CUISINE
MODE
D'EMPLOI(S)
LA FORMATION AUX MÉTIERS
DE LA RESTAURATION
AVEC THIERRY MARX

UN ACCÈS RENFORCÉ AU MARCHÉ DE FINANCEMENT

- **150 M€** d'extensions d'échéance (+1 an)
- **16 M€** de dettes refinancées chez FRF

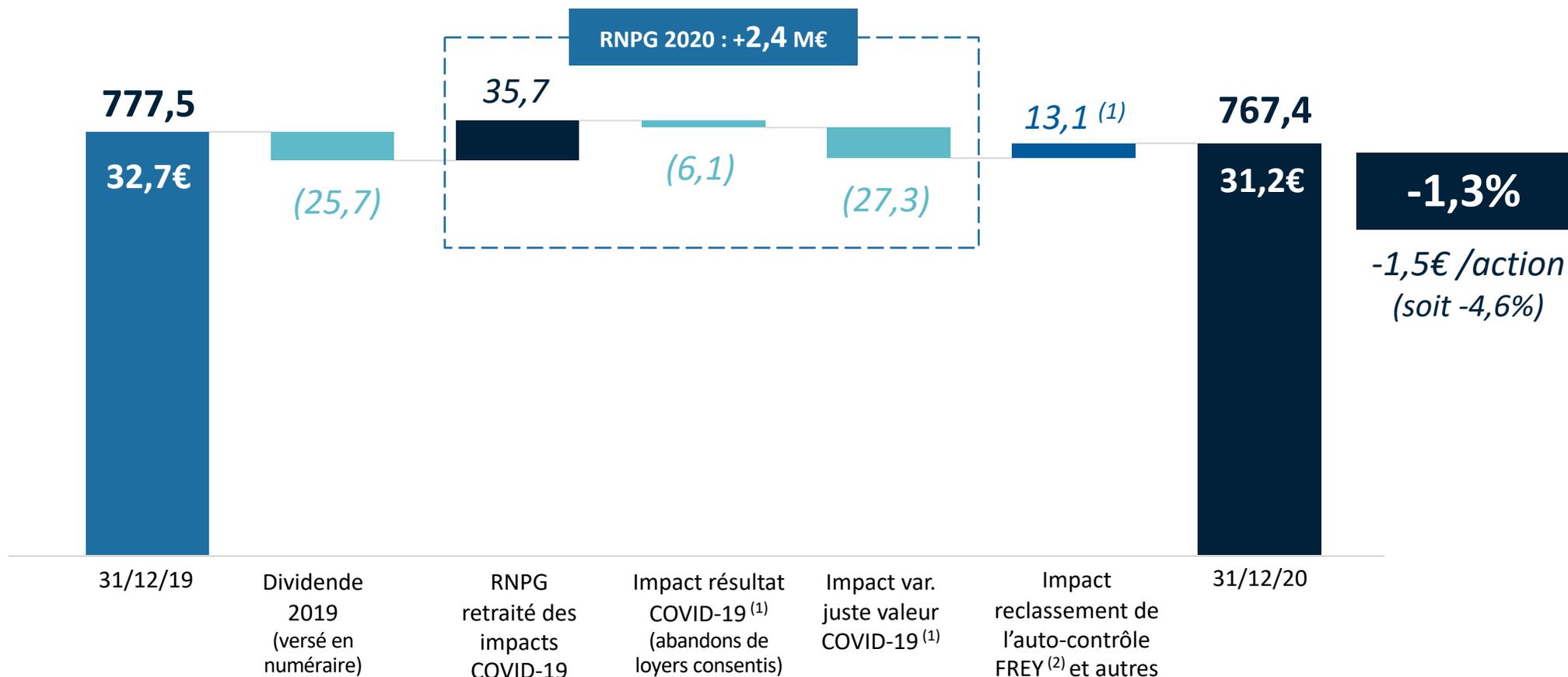
LA SIGNATURE D'UN PREMIER CRÉDIT SOLIDAIRE DE 70 M€

- **Partenaire : Groupe Crédit Agricole**
- **Montant : 70 M€**, durée 5 ans (+2 années d'extension)
- **Association soutenue** (laquelle pourra changer chaque année) : **CUISINE MODE D'EMPLOI(S)** pour l'insertion par les métiers de la cuisine et de la restauration
- **140 000 €** d'aide sur la durée du crédit, hors extension

(1) 212 M€ au titre des lignes corporate et 56 M€ de trésorerie disponible.

Un impact limité de la pandémie sur l'ANR

ÉVOLUTION DE L'ANR NDV (M€)



(1) Impacts de la pandémie sur les actifs consolidés en intégration globale et avant impôts.

(2) Paiement partiel en titres auto-détenus pour la montée au capital de FRF2 pour 13,6 M€.

IV, FREY, la première foncière à mission

FREY, la 1^{ère} foncière à mission

NOUVELLE ÉTAPE MAJEURE DANS UNE TRAJECTOIRE RESPONSABLE DEPUIS 2007

POURQUOI ?

- **Affirmer notre conviction**

Une entreprise qui n'a pour seul objectif que le profit, ne pourra pas évoluer favorablement dans une société dont les attentes sont de plus en plus forte en terme de sens

- **Faire de notre action RSE le cœur de notre stratégie est le meilleur investissement** que le groupe fait aujourd'hui car **toutes ses parties prenantes** (investisseurs, financeurs, collectivités, enseignes, consommateurs...) **plébisciteront FREY dans leurs choix**

COMMENT ?

Définir une raison d'être

Inscrire dans ses statuts de grands objectifs

sociaux et environnementaux (loi Pacte)

Constituer un Comité de Mission

chargé de suivre l'exécution de la mission

Notre raison d'être

**NOUS N'ALLONS PAS
SAUVER LE MONDE
MAIS...**

**NOUS CHOISSONS DE REMETTRE LE COMMERCE
AU SERVICE DE L'INTÉRÊT COLLECTIF.**

FREY, PREMIÈRE FONCIÈRE À MISSION DE FRANCE



Nos grands objectifs : faire du commerce...

1

UN LEVIER DE MIXITÉ URBAINE

Exemple d'engagement chiffré :

Généraliser dans 100% de ses projets de plus de 20 000 m² GLA la mixité programmatique

en mêlant les activités commerciales avec d'autres usages, comme les logements, bureaux, coworking, pôles de santé, lieux associatifs, culturels ou sportifs, tiers lieux, agriculture urbaine...

2

UN VECTEUR DE LIEN SOCIAL ET DE RÉSILIENCE ECONOMIQUE LOCALE

Exemple d'engagement chiffré :

Dédier dès à présent au moins 10% de ses projets à des activités sociales et solidaires,
à des artisans ou commerçants indépendants locaux

3

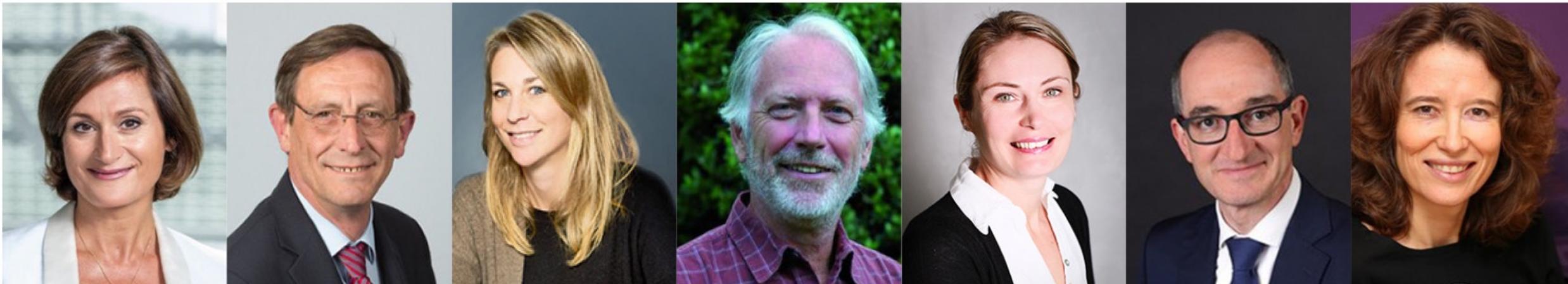
UN ACCÉLÉRATEUR DE LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE

Exemple d'engagement chiffré :

Atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2030

(scopes 1 – 2 et 3 des émissions de gaz à effet de serre du Groupe)

Notre Comité de Mission



Nathalie Palladitcheff Robert Herrmann Clémence Bechu François Lemarchand Carine Stoeffler Christophe Garot Elisabeth Laville

- **Nathalie PALLADITCHEFF** : Présidente du Comité de Mission, Présidente et Cheffe de la Direction d'Ivanhoë Cambridge
- **Robert HERMANN** : ancien Président de l'Eurométropole de Strasbourg
- **Clémence BECHU** : associée et Directrice du développement de l'agence d'architecture et d'urbanisme Béchu & Associés
- **François LEMARCHAND** : fondateur de Nature et Découvertes et administrateur indépendant de Frey
- **Carine STOEFFLER** : risk manager de Frey
- **Christophe GAROT** : Directeur Général France de l'agence de conseil en développement durable Bopro
- **Elisabeth LAVILLE** : fondatrice d'Utopies, agence conseil dans la transformation sociale et environnementale des entreprises

Zoom sur notre objectif carbone et le projet FoREY

35 M€

à investir d'ici 2030

**ACQUISITION ET EXPLOITATION
DE FORÊTS FRANÇAISES
DURABLEMENT GÉRÉES**



Charpente bois du futur Basic Fit à Green 7 (Salaise sur Sanne)

FAITS MARQUANTS 2020

- **Création du Groupement Forestier FoREY**
- **Acquisition de 540 ha** : 3 forêts situées en Côte d'Or, en Charente et dans le Haut-Rhin
- 650 m³ de bois récoltés / 2 000 arbres plantés
- **1^{ère} construction d'une structure 100% bois** sur le patrimoine
- **Intégration massive du bois dans le projet OPEN**
(Frey vise une certification BREEAM Excellent et E+/C-)

• **RNPG Carbone 2020 ⁽¹⁾ : (4,0 M€)**

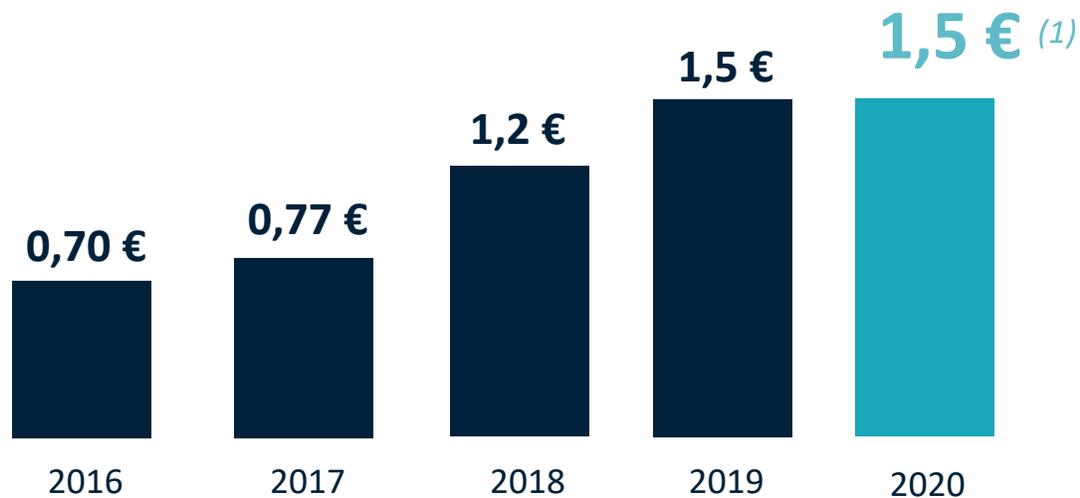
(1) RNPG 2020 de 2,4 M€ réduit de la charge carbone 2020 de (6,4) M€ (émissions de carbone de Frey en 2020 de 256 409 tonnes x 25 €/tonne de carbone). Compte tenu de la difficulté de mesurer précisément l'impact de la crise sanitaire sur le taux de fréquentation des visiteurs en 2020, il a été décidé de conserver le taux de 2019 plutôt que d'appliquer une correction qui pouvait augmenter le niveau d'incertitude.



Stratégie et perspectives

La crise n'est pas terminée...

ÉVOLUTION DU DIVIDENDE PROPOSÉ (€/action)



**DANS UN CONTEXTE ENCORE INCERTAIN,
MAINTIEN DU DIVIDENDE/ACTION
AVEC OPTION DE PAIEMENT :**

100% en numéraire

ou

30% en titres et 70% en numéraire
(0,45 €/a) (1,05 €/a)

(1) Tel qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra le 11 mai 2021.

...mais Frey déroule sa stratégie en livrant un pipeline de projets parfaitement adaptés au contexte



Shopping Promenade Lleida (Espagne)

LES 3 LANCEMENTS DE 2021

370 M€
investissements
(yc promotion)

25,5 M€
loyer potentiel
annualisé

128.000 m²
GLA totale



Open (Saint-Genis)



Village des Docks – La grande Halle (Saint-Ouen)

La crise sanitaire a accéléré de plusieurs années les mutations du commerce

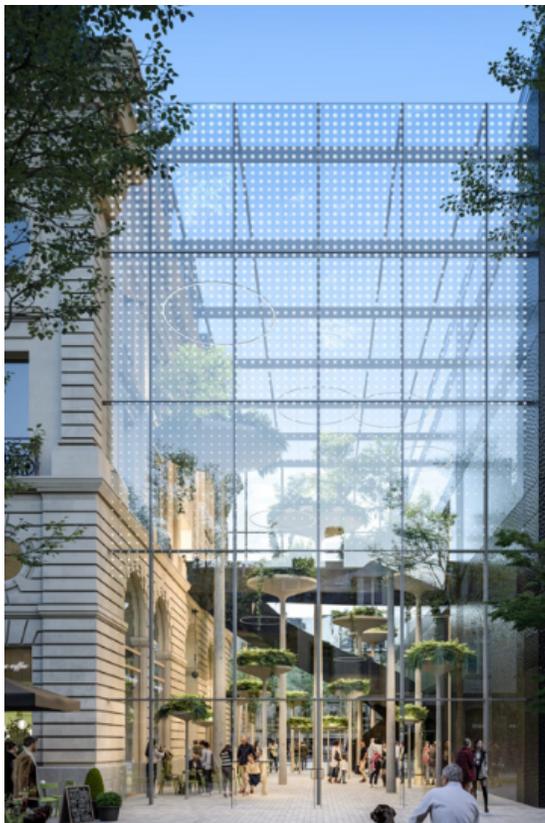
LA TRANSFORMATION DU COMMERCE EST UN GISEMENT DE PROJETS COLOSSAL ET MATURE

- Le **commerce restera le socle** de la fabrication de la ville
- Un grand nombre d'actifs commerciaux sont **obsolètes** et ne survivront pas en l'état
- Les zones commerciales périurbaines représentent un **stock de terres artificialisées** sur lesquels les villes vont se développer demain
- **L'immobilier de commerce en général doit, pour être durable, s'adapter aux besoins de ses parties prenantes :**
 - plus frugal pour les commerçants et plus adapté à leur nouvelle omnicanalité,
 - plus pratique et expérientiel pour les consommateurs,
 - plus mixte pour les collectivités,
 - et plus en phase avec les aspirations de la société en termes social et environnemental.



NOTRE STRATÉGIE :

tirer la quintessence d'un contexte idéal pour FREY



UN CONTEXTE IDÉAL, CAR :

- 100% du patrimoine et des projets sont des **actifs commerciaux gagnants**
- **Maîtrise de toute la chaîne de valeur** et approche de pionnier (*requalification, retournement*)
- **Précurseur à nouveau avec une stratégie RSE** en phase avec les attentes des parties prenantes
- **Marge de manœuvre financière** (*liquidités, accès aux marchés de crédit*)

4 PILIERS STRATÉGIQUES OFFENSIFS

- 1** Restructurer les entrées de ville françaises pour y transformer l'équipement commercial et faire la place à la mixité urbaine
- 2** Acquérir et transformer des actifs commerciaux obsolètes à retourner
- 3** Développer des opérations mixtes en tissu urbain dense
- 4** Acquérir des actifs commerciaux adaptés à notre stratégie en France et à l'international

MERCI