



Bezannes, le 23 février 2023, 17h00 – Résultats annuels 2022

FREY : la foncière du commerce durable exécute son plan stratégique et affiche une forte croissance de tous ses indicateurs

Une entreprise à mission certifiée B Corp™ au service d'engagements ESG très ambitieux

FREY « B Corp Best for the World™ 2022 »

4 grands engagements ESG pour « remettre le commerce au service de l'intérêt collectif »

Une stratégie climat alignée sur l'initiative SBT (Science Based Targets)

Objectif de réduction des émissions de GES de **42% scopes 1&2**

et diminution de **moitié de l'intensité carbone** des volets construction et exploitation du scope 3 ⁽¹⁾

Potentiel de production d'énergie solaire : **40 000 MWh** sur 100% du patrimoine ⁽²⁾ d'ici 2028

ForEY® 1 667 ha en exploitation : **48%** de l'objectif 2030 réalisés

1^{ère} plateforme de commerce de plein air multi-pays aux fondamentaux solides

Patrimoine économique : **1,7 Md€** (+16,9%)

Internationalisation du patrimoine ⁽³⁾ : **35%**

Taux d'occupation financier ⁽⁴⁾ : **98,0%** (stable)

Loyers annualisés pdg : **100,1 M€** (+24,2%)

Taux d'encaissement 2022 ⁽⁵⁾ : **98,1%**

Chiffre d'affaires des commerçants ⁽⁶⁾ : **+10,4%** (vs 2019)

Taux d'effort Groupe ⁽⁷⁾ : **8,4%** (8,7% vs 2021)

Taux de rendement ⁽⁸⁾ : **6,0%** (5,7% vs 2021)

1^{er} opérateur français spécialisé dans le renouvellement urbain et commercial des entrées de ville

Un partenariat innovant au service des territoires :

FREY, la Banque des Territoires et CDC Habitat créent un véhicule de portage foncier

Nouveau VITAM : sécurisation d'un nouveau projet en JV avec Migros France au cœur du territoire Genevois

Pipeline de développement ⁽⁹⁾ : **732 M€ d'investissements**

Une excellente performance opérationnelle

Revenus locatifs : **91,5 M€** (+25,6%)

Résultat opérationnel courant : **65,0 M€** (+22,5%)

RNPG : **129,4 M€** (+97,7%)

RNPG hors valorisation des MTM : **68,3 M€** (+19,6%)

Une structure financière solide

ANR EPRA NDV ⁽¹⁰⁾ : **35,0 €/action** (+9,3%)

LTV DI : **38,9%**

Liquidités disponibles ⁽¹¹⁾ : **277 M€**

Dividende proposé pour 2022 ⁽¹²⁾ : **1,70 €/action** (+6,2%) intégralement en numéraire

(1) Scope 3 : hors déplacement visiteurs.

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

(3) Calculé sur la base des loyers annualisés yc Finestrelles Shopping Centre et Parque Mediterraneo.

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

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

(6) Chiffre d'affaires des commerçants de janvier à décembre 2022, évolutions versus périodes comparables en 2019 pour les données FREY.

(7) 12 mois glissants / Périmètre Groupe FREY (France, Espagne et Portugal). Périmètre France : 8,4%.

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

(9) Yc promotion.

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

(11) 72 M€ de trésorerie et 205 M€ au titre des lignes corporate.

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

« Cette année 2022 aura été, une fois de plus, un millésime particulièrement intense pour FREY. Nous avons exécuté notre plan stratégique tout en faisant croître de façon significative tous nos indicateurs opérationnels et financiers. De nouveaux partenariats stratégiques ont été noués afin d'alimenter la croissance future du Groupe et de nouveaux actifs sont venus enrichir son patrimoine. 2022 fait également état d'une année riche pour FREY et ses équipes pleinement engagées dans l'exécution de sa mission et des 4 grands objectifs sociaux et environnementaux associés. L'ensemble de ces réalisations nous permet aujourd'hui de confirmer plus que jamais l'ambition de FREY de devenir la plateforme leader du commerce durable en Europe. » Déclare Antoine Frey, Président-Directeur Général de FREY.

Chiffres clés - En M€ - 12 mois	31.12.2022	31.12.2021	Var. %
Chiffre d'affaires consolidé	124,1	98,7	+25,7%
Dt activité foncière (revenus locatifs bruts)	91,5	72,9	+25,6%
Résultat opérationnel courant	65,0	53,0	+22,5%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	38,9	28,8	+35,4%
Résultat net part du groupe	129,4	65,4	+97,7%
Résultat net part du groupe hors valorisation des MTM	68,3	57,1	+19,6%
Indicateurs bilanciaux - En M€	31.12.2022	31.12.2021	Var.
ANR EPRA NDV	989,2	906,3	+9,1%
Soit par action	35,0	32,0	+9,3%
LTV (droits inclus)	38,9%	32,2%	+6,7pt

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.

FAITS MARQUANTS 2022

- **FREY confirme son statut de pionnier en termes d'engagements ESG**

À l'heure où le commerce physique connaît de nombreuses mutations, forte de son statut **d'entreprise à mission, certifiée B Corp™** (une première en France pour une société cotée), FREY porte une vision engagée pour une économie, une société et un commerce durables. Ainsi, via ses concepts, ses modes de construction et les modalités d'exploitation de ses sites, FREY s'engage au quotidien pour une société plus responsable, respectueuse de l'environnement et socialement bénéfique à son écosystème. Pour aller plus loin, FREY a mis sa stratégie RSE au cœur de la stratégie globale du Groupe au travers du déploiement de sa mission « **remettre le commerce au service de l'intérêt collectif** », déclinée en 4 grands engagements ESG ⁽¹⁾ :

1. Le commerce vecteur de mixité urbaine
2. Le commerce vecteur de lien social et de résilience économique locale
3. Le commerce vecteur de transition environnementale
4. FREY, une entreprise au service de l'intérêt collectif

(1) La Mission et ses 4 piliers sont inscrits dans les statuts de l'entreprise depuis 2021.

En 2022, après obtention du quitus de son Comité de Mission, **FREY publiait son premier rapport de mission** ⁽¹⁾ définissant une feuille de route précise avec ses 15 objectifs. La foncière à mission donne ainsi à toutes ses parties prenantes (collaborateurs, locataires, collectivités, consommateurs, actionnaires, banquiers et fournisseurs...) la garantie du niveau d'excellence de ses engagements ESG. **2022 aura donc été une année riche dans l'exécution de sa mission et le suivi de ses indicateurs**, à travers notamment de lancement de projets tests sur des sites pilotes :

1. **Développer la mixité et la densité de ses sites : Clos du Chêne « démonstrateur de la ville durable ».** A l'heure de la zéro artificialisation nette, de la prise en compte de la sobriété foncière et des défis environnementaux, il est nécessaire de repenser l'aménagement de la ville. A ce titre, les zones commerciales de périphérie urbaine constituent une opportunité pour progressivement passer d'un usage monofonctionnel à des quartiers mixtes et durables. Le projet de Clos du Chêne retenu par l'Etat ⁽²⁾ devient le laboratoire de la ville durable par son évolution qui passera entre autres par la requalification des espaces publics existants, le développement de nouvelles polarités commerciales, d'une nouvelle densité et mixité urbaine proposant différents usages pour créer un nouveau morceau de ville.
2. **Une stratégie climat ambitieuse :**
 - En 2022, FREY a réalisé une empreinte carbone selon la méthodologie GHG Protocol ⁽³⁾. Ce qui permet au Groupe de définir une stratégie climat conforme à l'initiative Science Based Target (SBTi) et ainsi de s'aligner sur les nouveaux standards internationaux. 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. FREY se fixe ainsi comme objectif 2030 la réduction de 42% des émissions de GES des scopes 1 & 2 par rapport à son année de base 2021 (émissions directes). Cette trajectoire suit les objectifs des Accords de Paris (2015), soit la limitation du réchauffement planétaire à +1,5 C°. Pour son scope 3 (construction et exploitation des sites hors déplacements des visiteurs) FREY se fixe pour objectif une 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 considérer dans le cadre de sa stratégie climat et mettre en place des actions ciblées afin de les réduire. La foncière prévoit de soumettre l'ensemble de ces trajectoires (déplacements visiteurs compris) au SBT dans le courant de cette année.
 - Dans le cadre de sa trajectoire ambitieuse et volontaire de sobriété carbone, **le bois constitue l'élément fondateur du 3^{ème} pilier de la mission de FREY « faire du commerce un vecteur de transition environnementale »**. Avec un objectif double, approvisionner la filière bois française et contribuer à sa structuration et ainsi que garantir son propre besoin en sécurisant l'approvisionnement en bois de ses projets avec un matériau biosourcé, durable et local. Ainsi, à travers FoREY®, son groupement forestier créé en 2020, FREY poursuit sa stratégie d'investissement et d'exploitation de forêts françaises durablement gérées. **À ce jour FoREY® possède et exploite 1 667 hectares pour un objectif visé de 3 500 hectares à horizon 2030 (48% de l'objectif 2030 atteints).**
 - **Développer des projets sobres en carbone :** Open est le 1^{er} « grand projet de construction bois » de FREY conçu de façon 100% écoresponsable. L'utilisation du bois comme matériau principal pour la superstructure et la vêtue des bâtiments permet au **projet d'obtenir en conception le label E+C- niveau E3C1. Une 1^{ère} pour un projet de commerce.** L'obtention de ce label reflète le très haut niveau d'engagement de FREY dans ce domaine, le Groupe visant également la certification BREEAM niveau Excellent. A ce titre, la partie opérationnelle de la stratégie de développement de projet bas carbone est déjà mise en œuvre **avec l'intégration massive du bois dans le projet de la Halle des Docks de St-Ouen (93)** dont la livraison est prévue au second semestre 2023.

(1) Audité par un Organisme Tiers Indépendant KPMG.

(2) Dans le cadre du 4^{ème} Programme d'investissements d'avenir (PIA4), le Premier ministre, dévoilait en janvier 2022 les 9 lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) « Démonstrateurs de la ville durable ». Le projet [Hybridation fertile d'un centre commercial et de son quartier en grand couronne francilienne] porté par EpaMarne, établissement public d'aménagement de l'Est francilien, avec le concours de FREY fait partie des lauréats.

(3) Il s'agit d'un 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).

- Enfin, conformément à son engagement, FREY publie un RNPG Carbone de 95,9 M€ ⁽¹⁾ en 2022.
- 3. **Une trajectoire ambitieuse de production d'énergie renouvelable solaire** : en lien avec sa stratégie climat, FREY souhaite devenir un producteur d'énergie renouvelable en déployant, dans un premier temps, des panneaux solaires sur son patrimoine. Le Groupe privilégiera l'implantation des panneaux solaires sur ses toitures, pour limiter l'empreinte carbone des installations, contrairement aux ombrières solaires sur parking. Cela permettrait ainsi de récupérer une partie des surfaces de stationnement pour de nouvelles formes d'occupation de l'espace à plus forte valeur ajoutée pour le territoire, telles que : des logements, de nouveaux bâtiments mixtes et leur renaturation afin de favoriser la biodiversité et lutter contre les îlots de chaleur urbains. Afin de développer les circuits-courts de l'énergie et limiter les pertes sur le réseau, FREY privilégiera une consommation locale de l'énergie produite. Le potentiel de production d'énergie solaire est estimé à 40 000 MWh, ce qui couvrirait 100 % des consommations de FREY et 50% des consommations de ses locataires. **Pour y parvenir 50% du patrimoine ⁽²⁾ seront équipés de panneaux solaires d'ici 2026 et 100% d'ici 2028.**
- 4. **100% des collaborateurs de FREY sont engagés directement dans la mission** : « faire de FREY une entreprise au service de l'intérêt collectif » est un pilier essentiel afin de faire rayonner le statut d'entreprise à mission auprès de toutes les parties prenantes du Groupe, dont ses collaborateurs. La performance purement financière n'est plus suffisante pour motiver les équipes et répondre aux attentes de la société. Il est devenu indispensable de réunir les femmes et les hommes de l'entreprise autour d'autres objectifs ambitieux et qui leur tiennent plus intimement à cœur. **« L'entreprise à mission » est un véritable cadre de réflexion et d'orientation.** Chaque collaborateur de FREY a intégré un « groupe de mission » créant ainsi une dynamique et un sentiment d'appartenance. Cet impact positif est également généré par l'intégration d'un « objectif personnel » lié à la démarche RSE conditionnant une partie du bonus annuel.

FREY certifiée B Corp™ en 2021 avec un score remarquable de 102,2 points, s'est vue nommée B Corp Best for the World 2022 en reconnaissance de son impact positif significatif sur le domaine d'impact « Environnement ». 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 ⁽³⁾ évalués par le B Impact Assessment.

- ***FREY exécute son plan stratégique au service de son ambition de devenir le leader européen du commerce durable.***

Avec pour objectif de devenir le leader européen du commerce durable, 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. **En 2022, FREY poursuit de façon active sa stratégie d'expansion à long terme qui passe par :**
 - **L'acquisition de deux centres de plein air aux fondamentaux solides** pour les transformer et les amener aux standards du patrimoine de la foncière, à la fois en termes de performances économiques mais aussi de performances environnementales :

(1) Résultat Net Part du Groupe 2022 de 129,4 M€ réduit de la charge carbone 2022 de 33,4 M€ (émissions de carbone de FREY en 2022 calculées selon la méthode GHG Protocol de 417 593 tonnes x 80 €/tonne de carbone) contre un RNPG Carbone 2021 de 34,6 M€ (385 000 tonnes émises selon la nouvelle méthode avec un pris de x 80 €/tonne).

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

(3) 5 domaines d'impact : Collectivité, Clients, Environnement, Gouvernance et Collaborateurs.

- **Finestrelles Shopping Centre** à Barcelone (41 100 m²) bénéficie d'une localisation stratégique et d'une zone de chalandise importante (470 000 habitants à 10 minutes ayant un pouvoir d'achat supérieur à la moyenne espagnole et catalane). Loué à 96,5%, l'actif génère 8,1 M€ de revenu locatif annuel net en 2022. Il a été acquis pour un montant total de 127,5 M€.
- **Parque Mediterráneo**, situé à 5 km de la ville portuaire de Carthagène au sud-est de l'Espagne, est un des plus grands retail parks espagnols (68 200 m²). Première destination commerciale de la côte de Murcia, le centre génère actuellement 6 M€ de revenu locatif annuel sécurisé et recèle un fort potentiel d'optimisation qui permettra à FREY de déployer tout son savoir-faire de gestion et d'animation (taux d'occupation actuel de 100% et potentiel d'extension avec 6 000 m² de droits à construire). Il a été acquis pour un montant total de 83 M€.

Ces deux actifs s'ajoutent à Parc Vallès à Barcelone et à Algarve Shopping au Portugal, acquis respectivement en 2018 et 2019, **et portent désormais la présence de FREY à l'international à 35%** ⁽¹⁾.

Dans le cadre de cette stratégie d'expansion à long terme, FREY déploie sa plateforme paneuropéenne par l'ouverture de nouveaux pays à l'image de la Pologne : au second semestre 2022, FREY a signé une promesse d'achat auprès d'Ingka Centres, pour le retail park **Matarnia Park Handlowy à Gdańsk**, pour un montant total d'investissement d'environ 105 millions d'euros (droits inclus). Idéalement localisé dans une des villes les plus dynamiques de Pologne, Matarnia Park Gdansk profite de surcroît de la force d'attraction d'un des premiers IKEA de Pologne. 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.

- **Des opérations de renouvellement urbain de zones commerciales d'entrée de ville : FREY noue un partenariat innovant avec la Banque des Territoires et CDC Habitat au service des territoires.**

Dans un contexte national où la zéro artificialisation nette devient prioritaire et face aux différents défis économiques, sociaux, urbains et environnementaux auxquels sont confrontées les zones commerciales périurbaines françaises, ce partenariat se nourrit de ces contraintes pour les transformer en opportunité : **ces zones commerciales d'entrée de ville représentent un stock colossal de fonciers déjà artificialisés sur lesquels les villes se réinventeront demain.** FREY, la Banque des Territoires et CDC Habitat ont annoncé en décembre 2022 s'être associés pour transformer ces zones. **Ce partenariat s'appuie sur la synergie des trois acteurs pour y répondre :** FREY, spécialiste de l'immobilier commercial tirant toute la quintessence de son savoir-faire unique en matière de renouvellement urbain et commercial, la Banque des Territoires, partenaire majeur des collectivités et investisseur de long terme pour l'intérêt général et CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public. Le déploiement de ce partenariat a débuté en janvier 2023 et pour une durée de 20 ans. Ce partenariat innovant vise donc à mettre en place une nouvelle méthodologie au travers de la création d'une société de portage pour réaliser des projets de reconversion de ces zones commerciales périurbaines passant par : l'acquisition de fonciers, la démolition, la dépollution, le remembrement, l'aménagement et la revente de fonciers réaménagés. La répartition capitalistique de cette société de portage est de 40 % Banque des Territoires, 30 % CDC Habitat et 30 % FREY. Le montant total de l'investissement prévu pour lancer le projet dans sa première phase s'élève à 200 M€ ⁽²⁾.

2. La croissance embarquée : livraison et renouvellement du pipeline

FREY livre la 1^{ère} tranche des Docks de St-Ouen ⁽³⁾ avec succès. Nouveau cœur de ville commercial vivant, convivial et engagé de 24 000 m² au total, le programme se compose d'une Halle Gourmande et Culturelle (12 000 m²) et d'une rue commerciale animée « le Cours des Lavandières » (12 000 m², 50 boutiques dont 6 moyennes surfaces) dont les prises à bail de la 1^{ère} tranche sont effectives avec des enseignes nationales comme Intermarché et

(1) Calculé sur la base des loyers annualisés 2022 y.c. Finestrelles Shopping Centre et Parque Mediterráneo.

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

(3) Développé en trois phases (2022, 2023 et 2024).

Biocoop, ainsi que des acteurs de la santé et de services de proximité (un centre d'urgence, un cabinet d'analyses, une pharmacie, une boulangerie, un opticien...). L'ouverture de la Halle Gourmande et Culturelle et la livraison de la 2^{ème} tranche du Cours des Lavandières sont prévues au cours du second semestre 2023.

FREY a annoncé fin 2022 s'être associée à MIGROS France pour la transformation de son site Vitam (centre de loisirs et de commerces) **en un projet mixte et durable pour le territoire du Genevois**. L'enjeu de ce partenariat est de définir et de concevoir un « Nouveau Vitam » qui deviendra à terme une nouvelle destination et un pôle de proximité vecteur de création de richesses pour le territoire, de lien social et générateur d'une nouvelle mixité urbaine au service de la transition environnementale. Le nouveau projet développera 23 000 m² surfaces de vente additionnelles soit environ 39 000 m² de SDP. En outre, ce projet confirme l'intérêt de FREY pour cette région et s'inscrit dans la parfaite complémentarité de son projet Open.

PERFORMANCE OPERATIONNELLE 2022

- **Les performances des centres commerciaux de plein air de FREY confirment la pertinence du modèle**

Dans un contexte d'exploitation qui se normalise, encore perturbé au 1^{er} semestre 2022, **le succès du modèle de centres commerciaux de plein air de FREY se confirme une nouvelle fois sur l'année écoulée**, avec des indicateurs à périmètre constant qui surperforment les indices nationaux. Le **chiffre d'affaires des commerçants** ⁽¹⁾ **de FREY est en croissance de +10,4%** par rapport à 2019 et surperforme donc nettement l'indice sectoriel de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (- 1,9%).

La fréquentation ⁽²⁾ des sites de FREY a retrouvé ses plus hauts niveaux d'avant crise, enregistrant un recul limité à 1,4% par rapport à 2019, tandis que la moyenne nationale ⁽³⁾ affiche encore une baisse de 11,7%.

La normalisation de l'activité se confirme également dans le taux de recouvrement des loyers ⁽⁴⁾ qui atteint **98,1%** pour 2022, versus 94,5% pour l'ensemble de l'année 2021 lors de sa publication. (Porté à 98,3% à ce jour).

Ainsi, le concept de promenade commerciale de plein air combiné à un mix merchandising complet et diversifié répond parfaitement aux besoins des consommateurs et démontre la pertinence d'un modèle économique de commerce plus durable et frugal pour les commerçants.

- **Une activité locative dynamique plébiscitée par les enseignes**

La commercialisation a été une nouvelle fois très active avec 135 baux signés sur l'ensemble des actifs en exploitation ou en développement, pour 13,2 M€ de loyers (10,8 M€ en part du Groupe). Pour les renouvellements et recommercialisations, **l'up lift moyen, calculé sur les loyers économiques nets** ⁽⁵⁾, **ressort à +3,2%**. Grâce à la pertinence de son modèle, FREY conserve ses enseignes historiques qui ont fait le succès de ses sites, tout en diversifiant son offre avec des acteurs nationaux et internationaux comme Biocoop, Intermarché, Bio Ethernalys, Sport 2000, Décathlon, Primor... mais aussi auprès de commerçants de proximité et de services (crèche, pharmacie, laboratoire d'analyses, cabinet médical, ophtalmologique ou dentaire, institut...).

Témoignage de cette confiance et de l'appétence des enseignes, **FREY a été élu « bailleur préféré des enseignes » en 2022**. Chaque année Sites Commerciaux ⁽⁶⁾ dévoile le palmarès des bailleurs préférés des enseignes. Ce

(1) Chiffre d'affaires des commerçants de janvier à décembre 2022, évolutions versus périodes comparables en 2019 pour les données FREY et l'indice sectoriel de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (ex CNCC) tout format confondu.

(2) Evolution de la fréquentation sur le périmètre France pour les sites FREY équipés de footfall de janvier à décembre 2022, évolution versus période comparable en 2019 pour les données FREY.

(3) Indice sectoriel de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (ex CNCC)

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

(5) Calculé sur les loyers économiques nets des participations bailleur.

(6) Sites Commerciaux n°323, novembre 2022.

classement, organisé par le magazine de l'immobilier et de l'urbanisme commercial, évalue les foncières ⁽¹⁾ sur 5 critères : l'accompagnement à l'international ; le marketing et la gestion des centres ; l'ouverture à la négociation et les qualités relationnelles. En 2022, FREY a été désignée la foncière préférée des enseignes.

La priorité est en effet donnée à la satisfaction et la performance des enseignes comme démontré ci-dessus et notamment grâce à **un taux d'effort Groupe qui reste très contenu à 8,4%** ⁽²⁾ (contre 8,7% au 31/12/2021).

Et grâce à la pertinence des centres commerciaux de plein air et à une activité locative soutenue, **le taux d'occupation EPRA ressort à 98,0% au 31 décembre 2022** (stable vs 31/12/2021).

FREY poursuit la diversification de son risque locatif avec un **Top 10 des enseignes locataires représentant 19% de la base locative** ⁽³⁾ (contre 21% fin 2021), avec des acteurs nationaux et internationaux tous leaders de leur secteur : Cultura, Décathlon, Boulanger, Intersport, Maisons du Monde, Fnac Darty, Inditex...

PERFORMANCE FINANCIÈRE 2022

• Evolution du patrimoine

Au 31 décembre 2022, le patrimoine économique en exploitation ⁽⁴⁾ de FREY :

- **Développe une surface de 632 810 m²** (contre 551 165 m² fin 2021) tenant compte de l'acquisition de Finestrelles Shopping Centre et Parque Mediterraneo en Espagne et des arbitrages réalisés sur la période ;
- **Est valorisé 1 542,8 M€ hors droits** dont 466,7 M€ à l'international, en croissance de +16,1% par rapport à fin 2021 (1 328,7 M€) ;
- **Pour 100,1 M€ de loyers bruts annualisés**, en hausse de +24,2% par rapport à fin 2021 (80,6 M€) ;
- **Affiche un taux de vacance EPRA** ⁽⁵⁾ **limité de 2,0 %** (soit un taux d'occupation de 98,0% stable vs fin 2021).

En 2022, FREY a cédé 8 actifs (30 000 m²) pour un montant de 82,7 M€ à 100 % (61,8 M€ en part du Groupe), avec une prime sur les expertises de fin décembre 2021 de 3% en part du Groupe.

Au 31 décembre 2022, la valeur totale du patrimoine hors droits (patrimoine économique en exploitation de 1 542,8 M€ + projets en cours pour 119,9 M€) **atteint 1 662,7 M€** contre 1 422,9 M€ fin 2021.

• Revenus locatifs : 91,5 M€ (+25,6%)

Au 31 décembre 2022, **les revenus locatifs du patrimoine consolidé s'élèvent à 91,5 M€**, soit une croissance de **+25,6%** contre 72,9 M€ sur l'exercice 2021. Cette variation positive est due principalement à une année pleine d'exploitation des Shopping Promenade® Claye Souilly (77) et Cœur Alsace (67) et de celle de Carré Sud à Nîmes (30) (acquis en juillet 2021) ainsi qu'à l'intégration de la quote-part des deux acquisitions de l'année, Finestrelles Shopping Centre et Parque Mediterraneo.

Ainsi, le chiffre d'affaires consolidé de FREY s'établit à 124,1 M€ contre 98,7 M€ en 2021.

(1) Ce classement concerne les 18 principaux opérateurs français.

(2) 12 mois glissants / Périmètre Groupe FREY (France, Espagne et Portugal). Périmètre France : 8,4%.

(3) Calculé sur la base des loyers annualisés yc Finestrelles Shopping Centre hors Parque Mediterraneo.

(4) 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.

(5) Calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA.

- **Résultat opérationnel courant : 65,0 M€ (+22,5 %) – RNPG : 129,4 M€ (+97,7 %)**

Le résultat opérationnel courant ressort à 65,0 M€ à fin décembre 2022, contre 53,0 M€ en 2021 grâce à la progression du chiffre d'affaires, telle qu'exposée ci-dessus.

Le résultat opérationnel (ROP) à 95,9 M€ (contre 76,0 M€ en 2021) bénéficie d'une **variation de juste valeur de 38,9 M€**, dont 29,4 M€ sur le patrimoine à périmètre constant (soit +2,2%).

Le résultat net consolidé part du Groupe ressort à 129,4 M€ en 2022 (contre 65,4 M€ en 2021) après prise en compte d'un coût de l'endettement net de 14,7 M€ et de l'imposition sur les résultats et l'effet positif d'un ajustement de la valeur des actifs financiers de 61,0 M€. Soit un résultat net consolidé part du Groupe hors valorisation des MTM de 68,3 M€ (vs 57,1 M€ en 2021 / +19,6%)

- **ANR EPRA NDV ⁽¹⁾ à 35,0 €/action (+9,3% vs 2021)**

Les capitaux propres part du Groupe progressent de +83 M€ en 2022 par rapport au 31 décembre 2021 pour s'établir à **990 M€**, compte tenu du résultat de la période et de la distribution d'un dividende d'un montant de 45,4 M€.

En conséquence, l'Actif Net réévalué EPRA NDV (hors droits) s'établit à 989,2 M€ fin décembre 2022 contre 906,3 M€ au 31 décembre 2021 (+9,1%). Ramené par action, l'ANR EPRA NDV ressort à 35,0 €/action, contre 32,0 €/action fin 2021, soit une variation de 9,3%, directement liée à la distribution de dividende de 1,60 euro par action intervenue au 1^{er} semestre 2022 et aux résultats de l'année 2022.

- **Structure financière solide et responsable**

Dans la continuité de sa stratégie de financement responsable en qualité d'entreprise à mission certifiée B Corp™, FREY continue en 2022 d'assortir l'intégralité de ses financements corporate de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) et signe 2 nouvelles lignes ⁽²⁾ de financement de même nature pour un montant total de 210 M€ auprès de ses partenaires bancaires historiques. Ce financement permet de poursuivre l'objectif de renforcement de la liquidité du Groupe avec une implémentation systématique de ses engagements ESG. **Ainsi, les crédits bancaires responsables avec une composante RSE représentent 100% des financements corporate du Groupe.**

A fin décembre 2022, la dette bancaire du Groupe s'élève à 806,3 M€ (contre 606,4 M€ au 31 décembre 2021). Au 31 décembre 2022, le Groupe dispose de **277 M€ de liquidités disponibles** (contre 308 M€ au 31 décembre 2021), dont 72 M€ de trésorerie et 205 M€ au titre des lignes corporate. La maturité de la dette bancaire du Groupe ressort à 3,7 ans, contre 4,3 ans fin 2021.

Après prise en compte des couvertures de taux (taux de couverture de 97,9% vs 92% en 2021), **le taux d'intérêt moyen de la dette bancaire**, sur la base des conditions de marché au 31 décembre 2022, **ressort à 1,82 %** (contre 1,38% au 31 décembre 2021).

Le ratio LTV consolidé droits inclus ressort à 38,9%, contre 32,2% fin 2021. Le Groupe maintient un niveau de levier confortable dans le contexte économique actuel.

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

(2) une 1^{ère} ligne en février 2022, d'un montant total de 70 M€ à 5 ans auprès de Natixis, porté en mai à 100 M€ et une 2^{ème} ligne en octobre 2022 d'un montant total de 110 M€ à 5 ans (avec deux options d'extension d'une année supplémentaire) auprès de ses partenaires bancaires historiques.

STRATÉGIE ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

FREY poursuivra l'exécution de son plan stratégique par :

- **Le maintien de son statut de pionnière en termes de trajectoire ESG** : FREY a entamé son virage stratégique dès 2010, la foncière était la première société immobilière à livrer un lieu de commerce certifié Haute Qualité Environnementale (HQE). Cette trajectoire ESG fait partie de l'ADN du Groupe et a été renforcée depuis 2021. Aujourd'hui, **forte de son statut d'entreprise à mission et de l'obtention de la certification B Corp**, FREY s'inscrit dans une démarche de progrès et se positionne à l'avant-garde de l'engagement sociale et environnemental, innovant et exemplaire, à même de partager les bonnes pratiques identifiées et de toujours améliorer l'impact positif de son activité. Cela passera donc par la poursuite de l'exécution de sa mission, la préparation de sa recertification B Corp pour 2024, la validation de sa trajectoire carbone par le SBT et par le déploiement de « son plan énergie » avec l'installation de ses premières centrales de production d'énergie renouvelable solaire.
- **Une croissance embarquée** : avec le développement d'actifs commerciaux parfaitement adaptés aux attentes des consommateurs et des enseignes. Le Groupe développe actuellement **12 grands projets à moyen terme représentant 256 413 m² et 732 M€ d'investissements**. Dont 185 000 m² et 601 M€ d'investissements sur des actifs destinés à être conservés en patrimoine par le Groupe représentant un loyer potentiel de 43,5 M€. Ce pipeline contient notamment Promenade Lleida en Espagne et Open près de la frontière suisse pour un total de 106 000 m², 316 M€ d'investissement (22,4 M€ de loyer minimum garanti pour les 97 000 m² conservés par la foncière pour un investissement cumulé de 307 M€ d'investissement).
- **Le développement de sa plateforme paneuropéenne** : par l'acquisition en Europe d'actifs commerciaux de plein air Prime pour les transformer et les amener aux standards de la foncière, à la fois en termes de performances économiques mais aussi de performances environnementales.
- **La valorisation de ses savoir-faire d'aménageur au service du développement des territoires** : par des opérations de renouvellement urbain de zones commerciales d'entrée de ville qui pourront générer des marges de promotion ou de co-promotion sur d'autres classes d'actifs (logistique, logement...) et recharger le pipeline d'investissements.

Ce communiqué de presse ainsi qu'un support de présentation sont disponibles sur le site [frey.fr](https://www.frey.fr), rubrique La Finance / Les Résultats & Communiqués

Calendrier financier 2023 :

- 9 mai 2023 : 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, entreprise 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 des projets mixtes en tissu urbain dense. FREY est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mnemo : FREY.

CONTACTS :

Sébastien Eymard – Directeur Général Délégué

Victoire Birembaux – Responsable Communication Corporate et Relations Publiques

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)	31.12.2022
	Immeubles de placement consolidés	1 739,0
+	Immeubles destinés à être cédés	1,9
-	Projets d'extension	(1,1)
-	Projets en développement	(52,3)
-	Projets en cours valorisés au coût	(70,9)
=	PATRIMOINE CONSOLIDE EN EXPLOITATION	1 616,6
-	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non Frey)	(111,1)
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP Frey)	37,3
=	PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION	1 542,8
+	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non Frey)	111,1
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non Frey)	184,7
=	PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	1 838,6

• **Compte de résultat simplifié consolidé IFRS**

En M€	31.12.2022	31.12.2021	Var.
Revenus locatifs bruts	91,5	72,9	+25,6%
Revenus de la promotion pour compte de tiers	4,9	4,3	
Revenus des autres activités de gestion immobilière	2,1	2,5	
Refacturations de charges – IFRS 16	25,6	19,1	
Chiffre d'affaires	124,1	98,7	25,7%
Achats consommés	(44,0)	(33,2)	
Charges de personnel	(13,2)	(10,5)	
Autres produits & charges	2,4	2,5	
Impôts et taxes	(1,5)	(1,0)	
Amortissements et dépréciations	(2,9)	(3,4)	
Résultat opérationnel courant	65,0	53,0	+22,5%
Autres produits et charges opérationnels	(8,0)	(5,8)	
<i>Dt Abandons de loyers consentis</i>	-	(1,0)	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	38,9	28,8	
Résultat opérationnel (ROP)	95,9	76,0	+26,1%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	3,2	2,5	
ROP après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	99,1	78,6	+26,2%
Coût de l'endettement net	(14,7)	(10,9)	
Autres produits et charges financiers	61,1	8,3	
Résultat avant impôts	145,5	75,9	77,5%
Impôts sur les résultats	(10,1)	(3,7)	
Résultat net des entreprises consolidées	135,4	72,2	91,6%
<i>Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>(6,0)</i>	<i>(6,8)</i>	
Résultat net part du Groupe	129,4	65,4	97,7%

• **Bilan simplifié consolidé IFRS**

ACTIF en M€	31.12.2022	31.12.2021
Actifs non courants	1 798,1	1 547,1
dont Immeubles de placement	1 739,0	1 487,9
dont Titres des sociétés mises en équivalence	17,5	14,6
Actifs courants	250,7	195,6
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	72,1	84,5
Actifs destinés à être cédés	1,9	12,8
PASSIF en M€		
Capitaux propres	1053,2	966,3
Passifs non courants	871,0	699,4
dont dettes financières à LT	826,4	658,5
Passifs courants	126,5	89,8
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	51,4	15,5
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	-	-
Total du Bilan	2 050,7	1 755,5

• **Tableau de flux de trésorerie consolidés IFRS**

En M€	31.12.2022	31.12.2021
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	49,0	45,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	-
Impôts payés	(3,9)	(1,3)
Variation du BFR lié à l'activité	13,6	7,5
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)	58,8	51,5
Acquisitions d'immobilisations et immeubles de placement	(140,6)	(120,4)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	0,98	(10,9)
Cessions d'immobilisations	59,6	52,3
Cession d'actifs financiers	-	0,2
Incidence variation de périmètre et divers	(129,8)	(69,9)
Variation des autres placements	-	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)	(209,9)	(148,9)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(45,4)	(26,6)
Augmentation de capital	-	101,3
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(1,4)	(1,7)
Emission d'emprunts	475,4	430,3
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(274,9)	(366,2)
Remboursement des dettes de location	(0,9)	(0,9)
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(13,8)	(10,5)
Variation des autres financements	-	-
Flux net de trésorerie liés au financement (3)	138,9	125,7
Variation de trésorerie (1+2+3)	(12,2)	28,3

- **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^{er} janvier 2020.

En M€	31.12.2022	31.12.2021	Var.
ANR EPRA de liquidation (NDV)	989,2	906,3	+9,1%
<i>ANR EPRA de liquidation par action (€)</i>	<i>35,0</i>	<i>32,0</i>	<i>+9,3%</i>
ANR EPRA de continuation (NTA)	934,7	926,2	+0,9%
<i>ANR EPRA de continuation par action (€)</i>	<i>33,1</i>	<i>32,7</i>	<i>+1,1%</i>
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	1002,2	985,0	+1,7%
<i>ANR EPRA de reconstitution par action (€)</i>	<i>35,5</i>	<i>34,8</i>	<i>+1,9%</i>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>28 366 803</i>	<i>28 366 803</i>	
<i>Nombre d'actions auto-détenues et détenues dans le contrat de liquidité</i>	<i>112 768</i>	<i>73 605</i>	
<i>Nombre d'actions corrigées</i>	<i>28 254 035</i>	<i>28 293 198</i>	