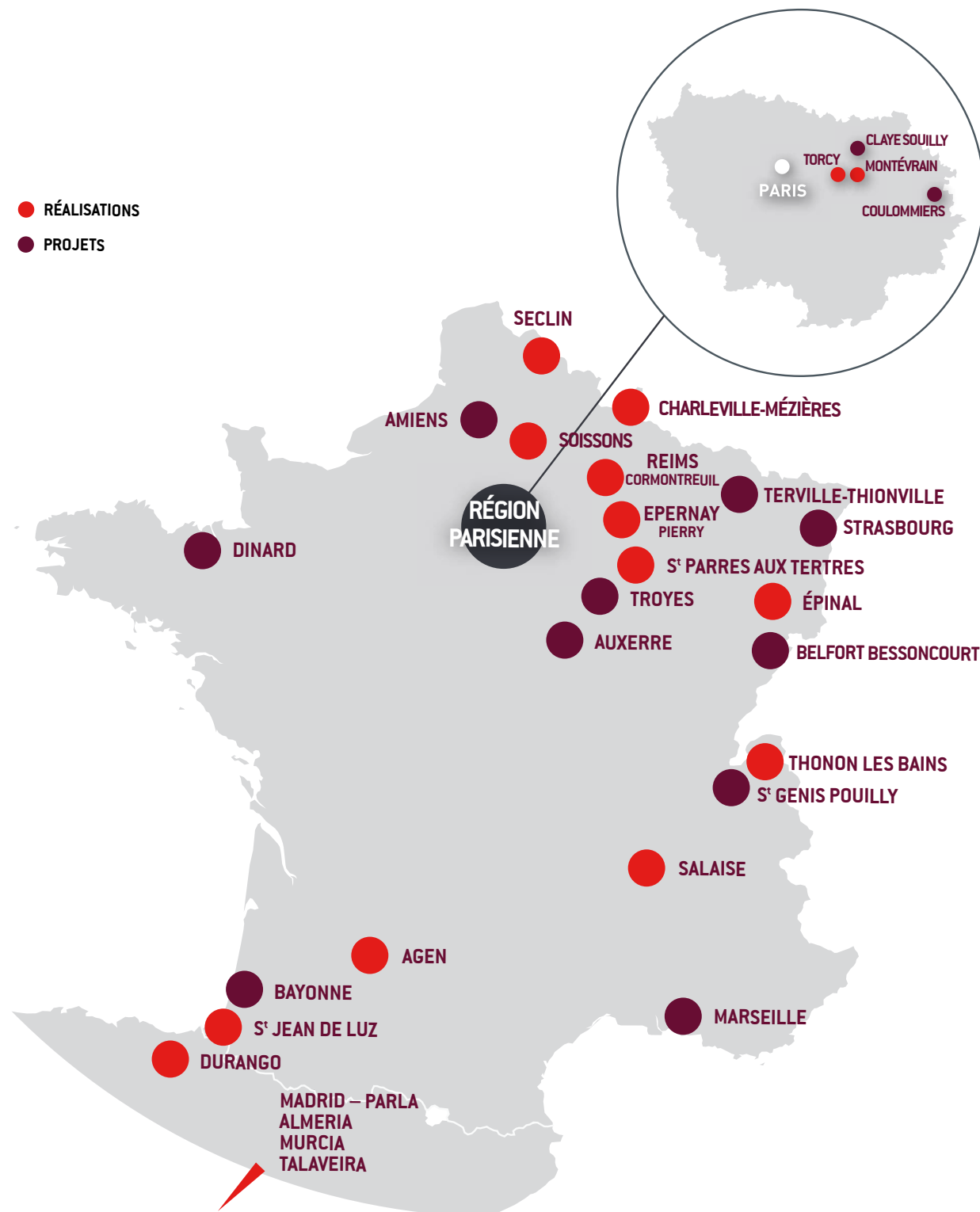


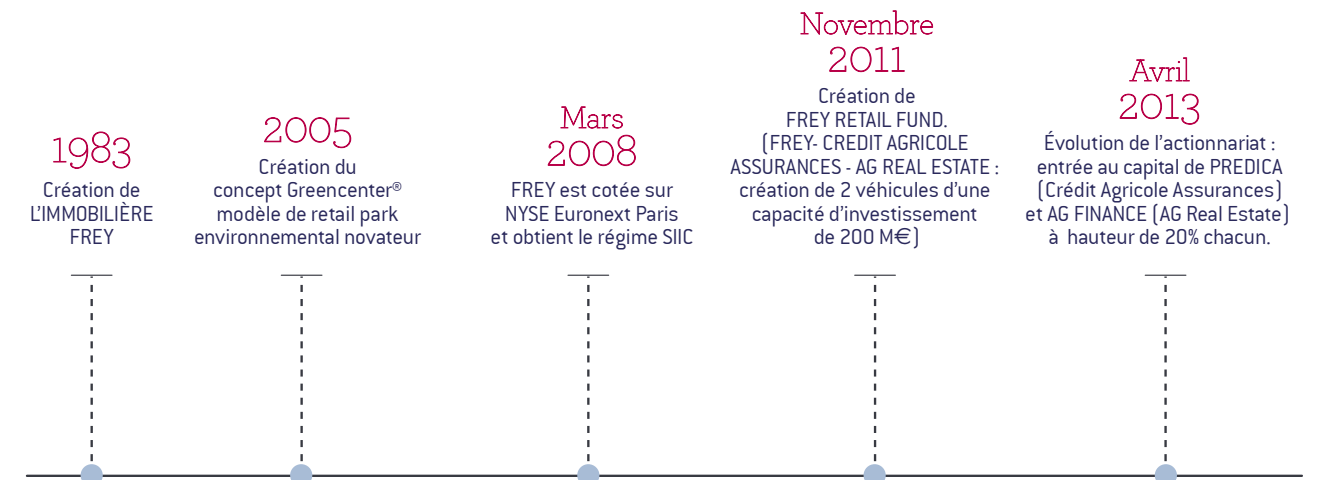


rapport d'activités 2013

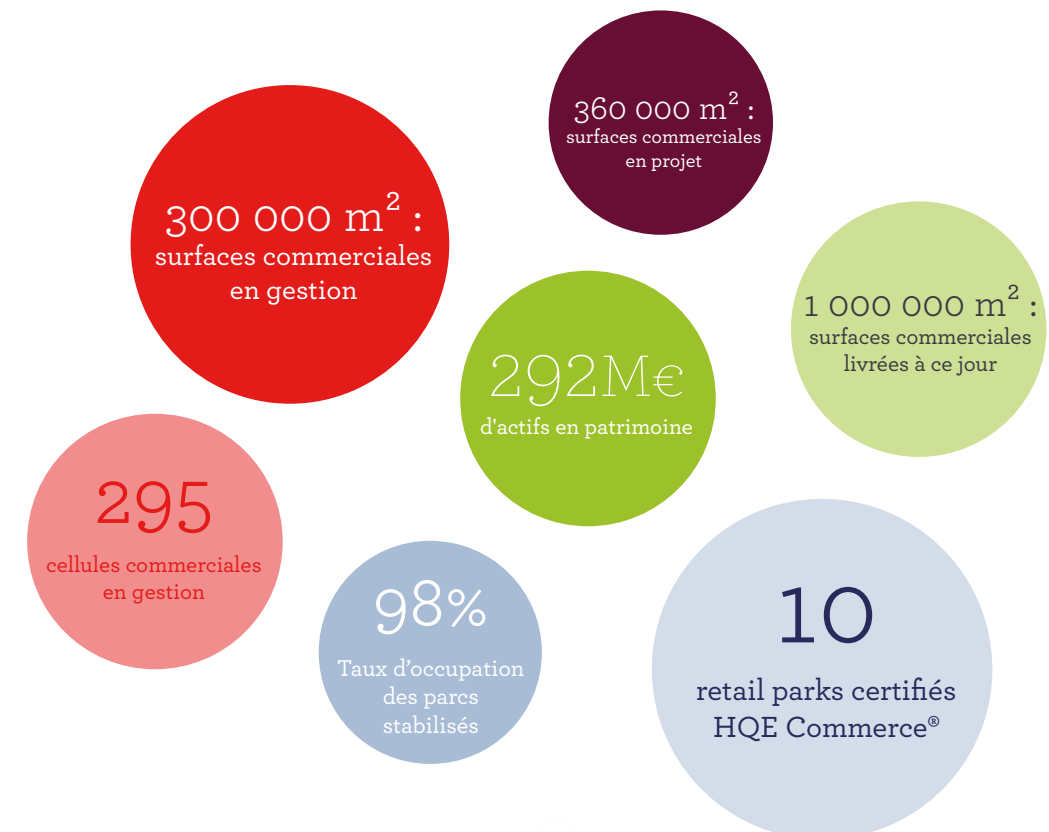
L'implantation



FREY en quelques dates



Chiffres-Clés Décembre 2013



SOMMAIRE

Le message d'Antoine FREY 2-3

CORPORATE

La gouvernance 6-7

Le savoir-faire 8-9

FAITS MARQUANTS 10-17

PATRIMOINE

Portfolio des principaux actifs 18-25

PROJETS

Portfolio des principaux projets 26-33

INNOVATIONS

Greencenter® 36-37

Le réaménagement 38-39

la F expérience 40-41

Connected Park® 42-43

LA RSE

44-47

FINANCE

48-54



Le message d'Antoine Frey



Antoine Frey, Président Directeur Général

“ 2013 aura été une fois de plus une année de croissance forte pour FREY. Tous nos indicateurs de performance affichent pour la 6^{ème} année consécutive des progressions à deux chiffres.

Cette croissance témoigne de l'adaptabilité de notre modèle à un environnement économique qui ne laisse de la place qu'à l'excellence et à la différenciation.

Nous offrons aux collectivités des solutions de restructuration commerciales pour leur entrées de ville grâce à un savoir-faire que nous sommes seuls à vraiment maîtriser en France aujourd'hui.

Nous offrons aux enseignes tous les fondamentaux qui font les conditions de leur succès commercial à des niveaux de loyers et de charges que seul un opérateur qui maîtrise parfaitement toute sa chaîne de valeur est capable de produire.

Enfin, nous offrons aux consommateurs une véritable « F expérience » grâce à l'innovation permanente que nous impulsions dans l'animation physique et numérique de nos centres, nous assurant ainsi de leur fidélité et de la récurrence de leurs visites.

Consommateurs, enseignes et collectivités nous choisissent car nous sommes fondamentalement différents. Chaque collaborateur de FREY concentre toute son énergie dans un seul but : innover pour mieux les servir.

C'est pour cela, qu'au-delà des performances financières de notre groupe, ce qui nous comble le plus cette année, ce sont tous les signes qui qualifient la satisfaction de ceux que nous servons.

La Communauté Urbaine de Strasbourg qui nous choisit pour le réaménagement d'une des plus vastes zones commerciales françaises, **les enseignes**, qui pour la deuxième année consécutive ont élu FREY comme leur bailleur préféré, et enfin **les consommateurs**, qui ont plébiscité nos centres en les gratifiant tous d'une croissance continue de leur « footfall® ».

Aujourd'hui, nous concentrons nos efforts à bâtir la croissance des 5 années à venir et du pipeline de projets ambitieux qui l'accompagne. Un avenir que nous regardons avec sérénité car il repose sur un gisement de croissance inépuisable : la restructuration commerciale des entrées de villes françaises.

Le credo de FREY reste donc plus que jamais : Investir l'avenir.

Antoine Frey





SO GREEN - Seclin

CORPORATE

La gouvernance



LE COMITÉ DE DIRECTION

François-Xavier ANGLADE (Directeur de l'Asset et des Acquisitions), Emmanuel LA FONTA (Directeur Financier), Antoine FREY (Président Directeur Général), François VUILLET-PETITE (Directeur Général).

Le Comité de Direction est chargé du déploiement de la stratégie de l'entreprise.

UNE GOUVERNANCE MODERNE ET RIGOUREUSE
RESPECTUEUSE DES CODES
DE BONNE CONDUITE LES PLUS EXIGEANTS



Le Conseil d'Administration a constitué trois comités spécialisés qui exercent leur activité sous sa responsabilité.

COMITÉ D'INVESTISSEMENT

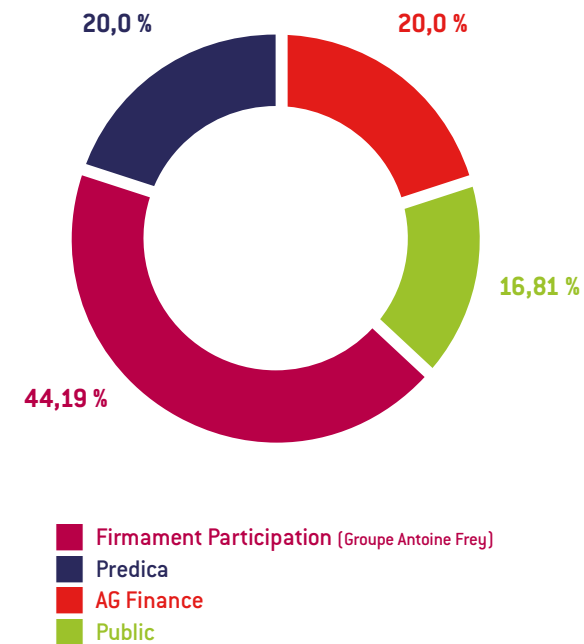
- Antoine FREY (Président)
- Gilles EMOND
- Hugues GRIMALDI
- Jean-Pierre CEDELLE
- Jean LAVIEILLE

COMITÉ D'AUDIT

- Jean LAVIEILLE (Président)
- Jean-Noël DRON
- Gilles EMOND
- Valérie PANCRAZI
- Magali CHESSE

COMITÉ DE NOMINATIONS ET DES RÉMUNÉRATIONS

- Hugues GRIMALDI (Président)
- Xavier PIERLET
- Thomas RIEGERT
- Valérie PANCRAZI



Marché : Compartiment C
Place de cotation : NYSE Euronext Paris (France)

“ FREY est devenu un groupe immobilier de référence dans les centres commerciaux de plein air en France. L'entrée au capital de Predica (Crédit Agricole Assurance) et AG Finance (AG Real Estate), avec lesquels nous travaillons déjà au sein du véhicule d'investissement FREY RETAIL FUND, souligne la confiance dans notre modèle de deux acteurs forts d'une solide connaissance de l'immobilier commercial. Je remercie par la même occasion tous les actionnaires fidèles qui nous accompagnent dans cette aventure depuis notre cotation en bourse il y a 5 ans. Nous poursuivons avec confiance et sérénité notre plan de développement ambitieux. ”

Antoine FREY

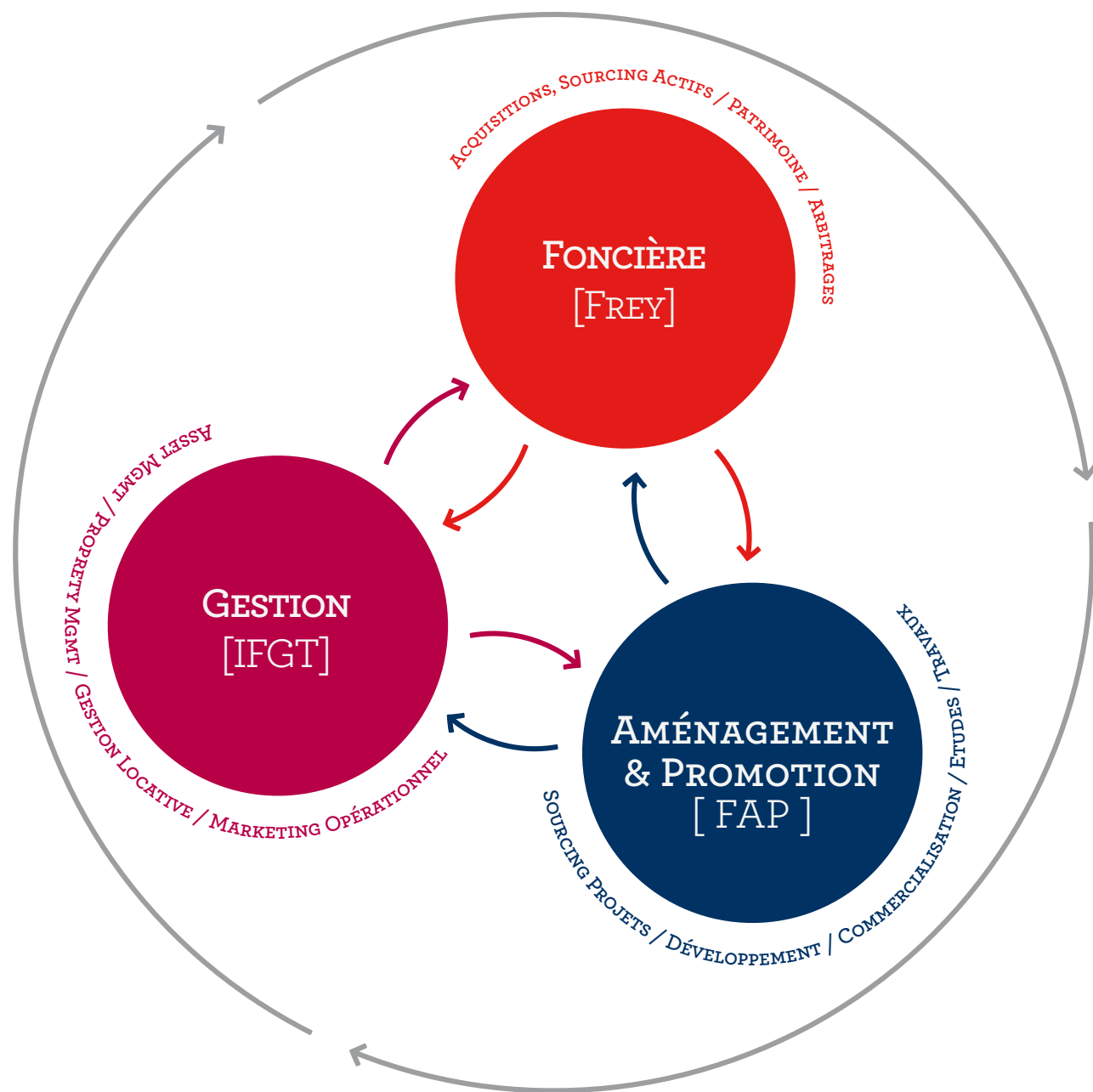
Mai 2013



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Debout de gauche à droite : Hugues GRIMALDI (Prédica), Jean-Noël DRON (Firmament Participation), Aude FREY (Firmament Participation), Nicolas URBAIN (Firmament Participation), Jean-Pierre CEDELLE (Firmament Participation), Valérie PANCRAZI (Administrateur indépendant), Gilles EMOND (AG Finance) et Xavier PIERLET (AG Finance).
Assis de gauche à droite : Magali CHESSE (Prédica), Antoine FREY (Firmament Participation, Président du Conseil).
et Jean LAVIEILLE (Administrateur indépendant).
Absent sur la photo : Thomas RIEGERT (Firmament Participation).

Le savoir-faire



UNE MAÎTRISE TOTALE DE NOTRE CHAÎNE DE VALEUR :

« FREY s'illustre par son intervention dans toute la transversalité de la chaîne de valeurs d'un projet. Du sourcing jusqu'à l'asset, les équipes spécialisées et les services supports optimisent tous les détails d'un projet et analysent les suggestions, réflexions... Nous sommes ainsi reconnus par nos interlocuteurs comme de vrais professionnels : collectivités, enseignes, architectes, banquiers... apprécient notre organisation. La forte croissance des revenus locatifs ces trois dernières années a entraîné la création d'un pôle asset management dédié aux actifs de FREY et agissant aussi pour le compte de tiers, investisseurs en retail parks intéressés par le savoir-faire de plus de 20 ans de notre foncière. »

François Vuillet-Petite
Directeur Général



OPEN - Saint-Genis-Pouilly

- PROSPECTION FONCIÈRE / SOURCING
- CONCEPTION ET MONTAGE
- ÉTUDES ET PHASE ADMINISTRATIVE
- TRAVAUX
- GESTION ET ANIMATION



SUPERGREEN Terville-Thionville

FAITS MARQUANTS



OPEN- Saint Genis Pouilly



LANCEMENT DE CONNECTED PARK

FREY continue d'innover en créant son label de Haute Qualité Digitale, CONNECTED PARK®. Ce nouveau concept a été inauguré sur le parc commercial GREEN? (Salaise-sur-Sanne - 38), et s'articule autour d'un **dispositif complet de solutions digitales** : une application smartphone (myGreen?), un nouveau site internet, une page Facebook, des écrans relais et la mise à disposition gratuite du Wifi pour les visiteurs du parc commercial.



DEUX NOUVEAUX ACTIONNAIRES AU CAPITAL

Predica (Crédit Agricole Assurance) et AG Finance (AG Real Estate) rejoignent le capital social de FREY, chacun à hauteur de 20%. L'arrivée de ces deux grands acteurs institutionnels accroît la capacité de FREY à porter les plus grands projets en terme d'urbanisme commercial et d'aménagement du territoire.



OPEN : LANCEMENT DE LA COMMERCIALISATION

C'est à l'occasion d'une journée exceptionnelle que FREY a lancé la commercialisation de son nouveau programme situé au cœur du Pays de Gex, à quelques kilomètres du centre-ville de Genève. De nombreuses enseignes ont pu découvrir en avant-première les images d'OPEN, **shopping center de nouvelle génération d'environ 60.000 m²** de surface de vente. Ouverture prévue en 2017.



OUVERTURE DE GRAND PARC CHARLEVILLE (08)

Au cœur de la zone commerciale de la Croisette à la Francheville, FREY inaugure un nouveau parc commercial aux portes de Charleville-Mézières. **Les 20 nouvelles enseignes** (Jardiland, Electro Dépôt, Action, Gifi, Orchestra, Mc Donald's...) viennent renforcer la position de leader de la plus grande zone commerciale des Ardennes.



Faits marquants

4
SEPT.14
SEPT.9
OCT.

2013

**OUVERTURE DE BEGREEN
TROYES - SAINT PARRES (10)**

1^{ère} requalification commerciale d'une entrée de ville. Poursuivant son engagement en matière de développement de zones commerciales économiquement et écologiquement performantes, FREY a réalisé une opération inédite mêlant réaménagement de la zone commerciale d'origine (L'Aire des Moissons) et extension de **30.000 m²** (beGreen) pour compléter l'offre en place et renforcer l'attractivité du 1^{er} pôle commercial de l'agglomération troyenne.

**OUVERTURE
DU RETAIL PARK
DE THONON-LES-BAINS (74)**

Après avoir été retenue par la collectivité suite à un appel d'offre, FREY ouvre ce parc commercial de **3.000 m²**, modèle de développement durable **certifié HQE Commerce[®]**. 8 enseignes composent le merchandising, dont La Grande Récré, Chocolats Roland Réauté, Mim, Tape à l'œil...

**INAUGURATION DE O'GREEN
AGEN-BOÉ (47)**

Situé à Boé, au cœur de la 1^{ère} zone commerciale du Lot-et-Garonne, **O'Green propose sur 27.000 m²** un merchandising inédit, mêlant grands noms du commerce de périphérie (Boulangier, Gifi, Leroy Merlin...) et nouveaux concepts (Mericq - La Cantine du Pêcheur, Real Chocolats...). À l'instar de tous les Greencenter[®] développés par FREY, le parc est certifié HQE Commerce[®].



Faits marquants

6
NOV.13
NOV.11
DÉC.**CLOS DU CHÊNE DEVIENT
LE PLUS GRAND RETAIL PARK
DE L'EST PARISIEN
MARNE-LA-VALLÉE (77)**

20.000 m² de surface supplémentaires viennent compléter l'offre de Clos du Chêne. Un hypermarché E.Leclerc, Maisons du Monde, ou encore La Vignery, Jour de Fête, Claro Afflelou... viennent renforcer l'attractivité du parc commercial de Montévrain (**50.000 m²** et 55 enseignes). Réalisée par le cabinet espagnol L35, l'extension de Clos du Chêne est certifiée HQE Commerce[®].

**PARTENARIAT EXCLUSIF
AVEC DOCK39**

En signant ce partenariat exclusif avec dock39, l'enseigne espagnole spécialiste du loisir-aventure, FREY va implanter sur ses retail parks une offre nouvelle et inédite en France, faisant ainsi un bond stratégique vers le retailtainment. 1^{ère} implantation prévue : Clos du Chêne à Marne-la-Vallée à l'automne 2014.

5 nouvelles implantations sont programmées d'ici 2016.

**LANCEMENT DES TRAVAUX
DE SUPERGREEN
À TERVILLE (57)**

Pose de la 1^{ère} pierre du parc commercial SuperGreen[®] de Terville (57), dernier né des Greencenter[®] développés par FREY en présence d'Antoine FREY, président directeur général de FREY et de Patrick LUXEMBOURGER, Maire de Terville... **Futur retail park de 30.000 m²**, dessiné par Etienne Tricaud (AREP), face à la zone du Linkling, SuperGreen[®] occupera une situation stratégique au cœur de l'agglomération thionvilloise, à mi-chemin entre Metz et le Luxembourg.



Focus 2013

FREY : ÉLU POUR LA 2^{NDE} ANNÉE CONSÉCUTIVE «LE BAILLEUR PRÉFÉRÉ DES ENSEIGNES»

LE MAGAZINE "SITES COMMERCIAUX" A PUBLIÉ DANS SON NUMÉRO "SPÉCIAL MAPIC" DE NOVEMBRE 2013 SON ENQUÊTE ANNUELLE SUR LA RELATION ENTRE LES ENSEIGNES ET LEURS BAILLEURS, DISTINGUANT FREY COMME BAILLEUR PRÉFÉRÉ DES ENSEIGNES.

SELON SITES COMMERCIAUX :

« Quand il s'agit de donner leur avis sur les bailleurs, les enseignes n'y vont pas avec le dos de la cuillère. Dans ce classement façon Tripadvisor, elles placent trois opérateurs au-dessus du lot : Frey, Immochan et Unibail.

Le premier est encensé pour ses qualités relationnelles, son ouverture à la négociation ; la qualité et la gestion de ses centres. Unibail n'arrive pas dans ce trio de tête grâce à son ouverture à la négociation mais à sa

couverture internationale et sans surprise sa force marketing. En troisième, Immochan, la force tranquille. La seule petite remontrance qui pourrait lui être faite serait d'améliorer le marketing appliqué dans ses galeries marchandes.



« Nous restons très attachés aux fondamentaux de notre métier et aux innovations que nous pouvons y apporter. Ce savoir-faire historique en terme de localisation, de conception et de merchandising, garantit le succès commercial de nos programmes tout en offrant des lieux de vie aux consommateurs.

Notre croissance et notre développement se fondent sur les relations solides que nous avons su instaurer avec nos partenaires. Celles-ci reposent sur des échanges constructifs, une confiance réciproque et un respect mutuel.



Grégory SAMOCKI
Directeur Commercial



SO GREEN - Seclin



BE GREEN - Saint Parres aux Tertres

PATRIMOINE

Portfolio des principaux actifs

Patrimoine

Valeur du patrimoine
[31.12.2013]
292 M€



Depuis l'ouverture de son extension en octobre 2013, Clos du Chêne est devenu le plus grand retail park de l'Est parisien

CLOS DU CHÊNE

Marne-la-Vallée / Montévrain (77)

Surface GLA : **52 000 m²**

Parking: 2000 places

Date d'ouverture : octobre 2007

[extension en novembre 2013]

ARCHITECTE :

JEAN-MARIE LATTARD ET L35 (EXT.)

Visiteurs/an : **7 000 000**

60 magasins dont **6** restaurants.

Principales enseignes présentes : E.Leclerc, C&A, Picard, La Vignery, Subway, La Halle, Boulanger, Intersport, Aubert, Maisons du Monde, Gémo, Chaussée...



En 2010, Le parc des Moulins devenait le 1^{er} retail park français à recevoir la certification HQE Commerce

PARC DES MOULINS Soissons (02)

Surface GLA : **10 000 m²**

Parking : 580 places

Date d'ouverture : février 2010

ARCHITECTE :

JEAN-MICHEL WILMOTTE

Visiteurs/an : **1 500 000**

16 magasins dont **1** restaurant.

Principales enseignes présentes :

Grand Frais, Décathlon, Casa, Jennyfer, Tape à l'œil, La Pataterie, Célio, Camaïeu...

Revenus locatifs

[31.12.2013]

18.5 M€



« La qualité du portefeuille des actifs de FREY, associée à une gestion proactive, nous permet d'offrir des destinations shopping uniques dans notre secteur, au service de la création de valeur. »

François-Xavier ANGLADE
Directeur de l'Asset Management et des Acquisitions

Patrimoine



SO GREEN

Seclin / Lille Sud (59)

Surface GLA : **30 000 m²**

Parking : 710 places

Date d'ouverture : novembre 2011

ARCHITECTE :

JEAN-MARIE DUTHILLEUL / ETIENNE TRICAUD - AREP

Visiteurs/an : **2 000 000**

35 magasins dont 4 restaurants.

Principales enseignes présentes :

But, Célio, La Halle, C&A, Carré Blanc, la Générale d'Optique, KFC,

Au Bureau, Chocolats Roland Réauté, Armand Thierry ...



26



GRAND PARC

Charleville-Mézières /
La Francheville (08)

Surface GLA : **21 000 m²**

Parking : 910 places

Date d'ouverture : juillet 2013

ARCHITECTE :

ATEBAT

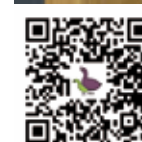
Visiteurs/an : **3 000 000**

20 magasins dont 2 restaurants.

Principales enseignes présentes : Jardiland, Electro Dépôt, Tati, Gifi, Gémo, Optical Center, Orchestra, Mc Donald's...



Nombre
de cellules
commerciales
en gestion
295



O'GREEN

Agen / Boé (47)

Surface GLA : **27 000 m²**

Parking : 890 places

Date d'ouverture : octobre 2013

ARCHITECTE :

JEAN-MARIE DUTHILLEUL / ETIENNE TRICAUD - AREP

Visiteurs/an : **4 200 000**

25 magasins dont 3 restaurants.

Principales enseignes présentes : Leroy Merlin, Gifi, Boulanger, Orchestra Prémaman, Poivre Rouge, Casa, H&H...

27

Patrimoine

Taux
d'occupation
(31-12-2013)
98%



Future locomotive
commerciale de
BeGreen, Alinéa a
ouvert ses portes
en mars 2014

BE GREEN

Troyes /
Saint Parres aux Tertres (10)

Surface GLA : **30 000 m²**
Parking : 1630 places

Date d'ouverture : septembre 2013

ARCHITECTE :
FÈVRE ET GAUCHER

Visiteurs/an : **3 000 000**

30 magasins dont 3 restaurants.

Principales enseignes présentes :
Alinéa, Maisons du Monde, Memphis Coffee,
Chaussée, Eram, Jennyfer, Atol les Opticiens,
Toys R Us, Armand Thiery, Cache Cache, Bonobo...



Camaïeu a
ouvert ses portes
au public en
mars 2014
et vient ainsi
compléter l'offre
mode de Green7

GREEN7

Salaise-sur-Sanne (38)

Surface GLA : **21 000 m²**
Parking : 1000 places

Date d'ouverture : avril 2012

ARCHITECTE :

JEAN-MARIE DUTHILLEUL
ETIENNE TRICAUD - AREP

Visiteurs/an : **2 100 000**

33 magasins dont 3 restaurants

Principales enseignes présentes :
Décathlon, Orchestra, Armand Thiery,
Design Concept, Gifi, Kiabi, Célio,
La Grande Récré, Cache Cache, Bonobo...



FREY RETAIL FUND (FRF)

Créée en 2012, FRF est un véhicule d'investissement ciblant des actifs commerciaux situés en périphérie urbaine, doté d'une capacité d'investissement totale de 200 M€. FREY s'est associé à parts égales au sein de FRF avec PREDICA (Crédit Agricole Assurances), et AG REAL ESTATE. La stratégie d'investissements du FRF vise des actifs recelant un potentiel de création de valeur. Cette stratégie s'appuie sur l'expérience de FREY en matière d'immobilier commercial périurbain. FREY intervient en outre comme Asset Manager de FRF (acquisition, gestion locative, commercialisation).

FREY
RETAIL FUND

MONTANT INVESTI DEPUIS
LA CRÉATION : **129 M€**

VALORISATION : **145 M€**

REVENUS LOCATIFS : **9.2 M€**

SURFACE : **83 000 M² GLA**

NOMBRE DE BAUX : **71 BAUX**



OPEN - Saint-Genis-Pouilly

PROJETS

Portfolio des principaux projets



GREENCENTER® - Amiens Nord

1^{er}
TRIMESTRE

2^{ème}
TRIMESTRE

4^{ème}
TRIMESTRE

2015

**SUPERGREEN
TERVILLE - THIONVILLE (57)**

SuperGreen se distingue avant tout par son emplacement exceptionnel - un accès direct, via l'échangeur n°40, depuis l'A31 (100.000 véhicules/jour) et sa localisation stratégique - à mi-chemin entre Metz et Luxembourg, en prolongement de la grande zone commerciale thionvilloise du Linkling. Représentant un investissement global de 42 M€, SuperGreen accueillera sur **30.000 m²** une trentaine d'enseignes et permettra la création de 300 emplois.



AREP



**GREENCENTER
CAP ÉMERAUDE
DINARD PLEURTUIT (35)**

Notre projet se situe au cœur de la zone commerciale en pleine expansion de Dinard-Pleurtuit, en bordure de la D168 reliant Dinard à Saint-Brieuc.

En complément du Greencenter® CAP EMERAUDE, Intermarché doit prochainement passer au stade d'hypermarché (5 000 m² de surface de vente).

Leroy-Merlin (12.000 m²), une jardinerie, un centre auto, une station carburant ainsi qu'un pôle tertiaire viendront également compléter l'offre commerciale. Les **13.500 m²** seront divisés en petites et moyennes surfaces, allant de 235 m² à 3.000 m², desservies par un parking de 600 places.



**LES PARQUES
REIMS CORMONTREUIL (51)**

• Extension de la zone commerciale grâce au transfert du Leroy-Merlin de la zone de Cormontreuil, qui passe de 7.100 m² à 12.000 m². À ceci s'ajoute la création d'un retail park de 6.000 m², soit au total **18.500 m²** supplémentaires. La construction d'un parking pouvant accueillir 760 véhicules est également prévue.

• Requalification du magasin Leroy-Merlin actuel (**7.100 m²**) avec la création de nouveaux accès, au cœur de la zone historique de Cormontreuil.



«SuperGreen offre une nouvelle forme d'accès au commerce : un cadre naturel, des lieux de déambulation et de repos conviviaux, un espace public de promenade et de rencontre auquel l'échelle, les matériaux, les revêtements de sol et les mobiliers donnent une qualité particulière.»

Etienne Tricaud
Architecte Président du groupe AREP

Projets



2016

SHOPPING CENTER LA VALENTINE MARSEILLE (13)

Au cœur d'une zone de chalandise exceptionnelle (900.000 habitants) et du plus grand pôle commercial de Marseille, le shopping center de la Valentine, imaginé par l'architecte italien Silvio D'Ascia, proposera sur **30.000 m²** un mix-marchand de moyennes surfaces, de boutiques, de restaurants et de concepts de loisirs. Ouverture courant 2016.



GREENCENTER® AMIENS-NORD (80)

Création d'un nouveau parc commercial de **40.000 m²** à Amiens-Nord offrant un mix-merchandising de moyennes surfaces, de boutiques et de restaurants, à proximité immédiate d'un hypermarché Carrefour. Un parking de 1.300 places sera également disponible pour la clientèle du parc.



CHAPMAN TAYLOR



«L'esprit du projet, résolument contemporain, mixe une réinterprétation des codes de l'architecture locale avec des éléments spectaculaires dans une mise en scène conçue autour du piéton»

Daniela Iancu Lauret
Architecte - Directrice Chapman Taylor France

Projets



GREENCENTER® CLAYE-SOUILLY (77)

En lien direct avec l'hypermarché Carrefour (18.000 m² de surface de vente - 5^{ème} CA de France) et au cœur d'une des plus belles zones commerciales d'Ile-de-France (160.000 m² GLA), Greencenter® Claye-Souilly s'insère dans un contexte tout à fait privilégié. Comme tous les Greencenter® développés par FREY, ce parc commercial de **44.500 m²** (24.500 m² de commerce et 20.000 m² de loisirs) vise la certification HQE commerce de Certivéa®.



OPEN - SAINT-GENIS-POUILLY (01)

Situé aux portes de Genève, OPEN bénéficie d'une combinaison de facteurs propre à en faire un véritable succès commercial : une localisation exceptionnelle sur l'une des plus belles zones de chalandises françaises (530.000 habitants), une population jeune au pouvoir d'achat hors norme (35% de CSP + et une situation de quasi plein emploi), et des premium retailers absents. Le programme proposera sur **60.000 m²** des grandes surfaces spécialisées en équipements de la maison et en loisirs, une grande surface alimentaire, des moyennes surfaces, un grand magasin et de nombreuses boutiques. Un pôle de restauration viendra compléter cette offre unique dans le pays genevois.



MALHERBE DESIGN



«Il faut aujourd'hui donner aux gens de très bonnes raisons pour les inciter à venir dans un lieu de commerce. Open est un nouveau lieu. Un lieu qui offre une conjonction d'expériences différentes. Un lieu qui mélange le centre commercial, le retail park et le parc de loisir. Open créé une nouvelle expérience de vie»

Hubert de Malherbe
Designer (Fondateur et Président de l'agence Malherbe Design)

Strasbourg Zone Commerciale Nord



LA ZONE COMMERCIALE NORD À L'HORIZON 2016 - 2020

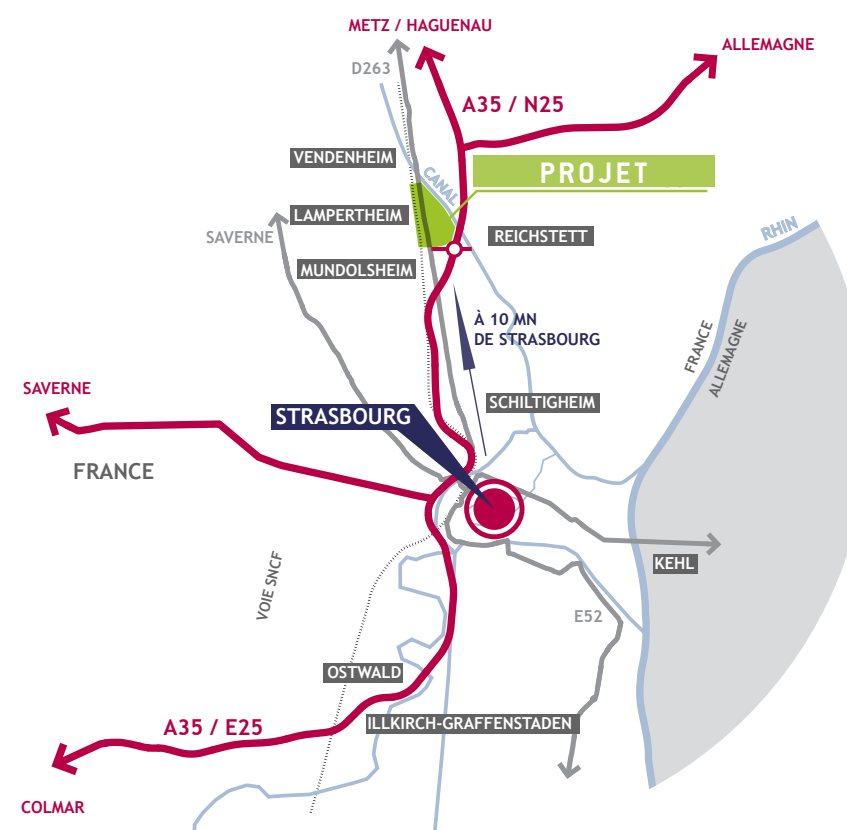


LA ZONE COMMERCIALE NORD AUJOURD'HUI

Focus projet

LE RÉAMÉNAGEMENT D'UNE DES PLUS GRANDES ZONES COMMERCIALES FRANÇAISES

AU TERME D'UN CONCOURS QUI AURA DURÉ 9 MOIS, LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE STRASBOURG CHOISIT FREY POUR MENER LA PLUS GRANDE OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET COMMERCIAL JAMAIS LANCÉE EN FRANCE POUR UNE ZONE COMMERCIALE DE PÉRIPHÉRIE.



215m€
d'investissement

150
hectares

165 000m²
de surfaces
commerciales
existantes

env.
150 000m²
de surfaces
plancher
à développer



GREEN7 - Salaise sur Sanne

INNOVATIONS



FREY : LE PIONNER DU COMMERCE VERT

La prise en compte du développement durable fait partie intégrante de l'ADN de FREY. Depuis des années, la foncière s'engage dans la conception et la réalisation d'espaces commerciaux écologiquement responsables. En imaginant dès 2005 Greencenter®, son concept de parc commercial environnemental développant un arsenal de solutions écologiques novatrices, FREY a révolutionné le commerce de périphérie. Pour la 1^{ère} fois, les utilisateurs de ces zones autrefois dépréciées ont découvert un nouveau lieu de vie, une promenade commerciale en plein air dans un cadre privilégié qui respecte les hommes et la nature.

Depuis, nos équipes d'ingénieurs, mais également les cabinets d'architectes, les paysagistes et les bureaux d'études environnementales qui nous accompagnent sur chaque nouveau programme, font évoluer le concept Greencenter® et participent à son optimisation, permettant ainsi à FREY de rester le leader français du parc commercial vert.



FOCUS

FREY, L'OPÉRATEUR FRANÇAIS LE PLUS CERTIFIÉ*

Juin 2010 : le Parc des Moulins, à Soissons (02), devient le 1^{er} retail park français certifié Haute Qualité Environnemental (NF HQE Commerce) par Certiv'ea, récompensant la démarche vertueuse engagée par FREY il y a près de 10 ans. La foncière a depuis livré, au

travers de 9 autres retail parks, plus de 150.000 m² de surfaces commerciales certifiées HQE. Septembre 2013 : FREY est le 1^{er} opérateur français à recevoir la certification HQE Aménagement® (opération pilote) pour le réaménagement de la zone commerciale de

l'Aire des Moissons à Troyes - Saint Parres aux Tertres (10). En signant cette première française, la foncière affirme un peu plus sa position de pionnière du commerce vert.

* nombre de retail parks certifiés en France (HQE Commerce - Certiv'ea)

HQE- la certification



L'AIRE DES MOISSONS : 1^{ère} REQUALIFICATION COMMERCIALE D'UNE ENTRÉE DE VILLE EN FRANCE

“

Il existe aux portes de chaque agglomération une entrée de ville commerciale qui est à la fois un grand succès économique générateur d'emplois et de richesses, mais aussi un grand échec urbain, où la place faite à l'automobile a totalement déshumanisé l'acte d'achat.

Conscientes des changements nécessaires à mettre en œuvre, ces agglomérations se heurtent toutes au même problème : un mille-feuille de propriétaires et d'exploitants qui repoussent tous à plus tard ou aux bons soins du voisin la tâche ingrate de faire muter leur site.

A Saint Parres aux Tertres, sur l'Aire des Moissons, la principale zone commerciale de l'agglomération troyenne, FREY et le GRAND TROYES ont ouvert la voie d'une solution inédite et efficace. Après avoir mis en place un cadre juridique contraignant à l'échelle de l'ensemble de la zone, la Collectivité a choisi un acteur capable de se positionner comme un promoteur-investisseur, pour déployer une extension chargée de pérenniser l'attractivité commerciale du site, en y ajoutant les enseignes fortes qui lui manquaient, mais aussi d'assurer la fonction d'aménageur pour concevoir, financer et mettre en œuvre une restructuration complète du site existant.

Notre ambition est simple : rendre à l'être humain la place qu'il mérite dans ces lieux de commerce dont la force d'attraction ne doit pas se résumer à l'addition des enseignes que l'on y trouve, mais aussi dans la qualité du lieu de promenade et d'échange offerte à ses usagers.

”

Antoine FREY



AVANT



APRÈS



CETTE OPÉRATION DE REQUALIFICATION A ÉTÉ RÉCOMPENSÉE POUR LA 1^{ère} FOIS EN FRANCE PAR LA CERTIFICATION HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DÉCERNÉE PAR CERTIVÉA DANS LE CADRE D'UNE OPÉRATION PILOTE D'AMÉNAGEMENT

43 m€
d'investissement

Requalification
de l'existant
60 000 m²

Extension
30 000 m²



FUN & FOOD FOR FAMILY

Les habitudes des consommateurs changent profondément. Plus que le plaisir d'acheter, c'est le plaisir de se promener et la promesse de vivre une expérience différente que recherchent aujourd'hui les visiteurs de nos parcs commerciaux. Afin de

répondre à ce désir croissant, FREY a imaginé et conçu la « F EXPERIENCE », un nouveau concept qui concentre, autour du credo FUN & FOOD FOR FAMILY, tous les aspects d'une promenade commerciale surprenante et inédite.



GRAND PARC - Charleville



GREEN7 - Salaise sur Sanne



BEGREEN - St Parres



SOGREEN - Seclin

DES AIRES DE JEUX GÉANTES

De nombreuses aires de jeux gratuites et de toutes tailles, animent les parcours clients de chacun de nos parcs. Au cœur du dispositif, la plus grande d'entre-elles, l'Aire des Kids (entre 500 et 800 m² de surface), fait le bonheur des enfants de 3 à 12 ans, en leur proposant, dans un cadre féérique, différents agrès adaptés à leur âge.

DES ANIMATIONS PERMANENTES

Tout au long de l'année, la F EXPERIENCE propose des animations régulières, rythmant les temps forts de la vie des parcs (Noël, rentrée scolaire, soldes...)

UNE "PLACE GOURMANDE"

Regroupés autour d'une place centrale arborée, les restaurants proposent aux visiteurs différents univers culinaires et de larges terrasses ombragées. Cette véritable destination assure aux retail parks une fréquentation récurrente midi et soir.



DOCK39 - SARAGOSSE - ESPAGNE



DOCK39

DOCK 39 : UN CONCEPT DE LOISIR UNIQUE EN EUROPE

Pour compléter la F EXPERIENCE et entrer de plein pied dans le « retailtainment », FREY a conclu avec l'enseigne espagnole un partenariat exclusif pour implanter en France son concept inédit. Mur d'escalade géant, parcours accrobranche, tyrolienne, vague de surf, mais également plaine de jeux pour les enfants et organisation de goûters d'anniversaire, Dock39 propose une offre de loisirs sportifs et récréatifs unique.



Connected Park®

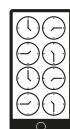
FREY CRÉÉ SON LABEL DE « HAUTE QUALITÉ DIGITALE »

La révolution numérique est en marche, et pour l'accompagner FREY a choisi de connecter ses parcs commerciaux en y déployant un arsenal de solutions digitales.



LE CONFORT DES USAGERS

Les services digitaux à la personne sont au cœur du dispositif : **WIFI gratuit** déployé sur l'ensemble du site / "**Espace de repos connecté**" sur la Place Gourmande.



L'ACCESSIBILITÉ PERMANENTE

Grâce aux différents supports numériques, les clients **communiquent avec leur parc quand et où ils le souhaitent** : site web, newsletters, page Facebook et application Smartphone.



CONNECTED PARK®, VECTEUR DE LIEN SOCIAL

Petites annonces, co-voiturage, relais d'informations, Connected Park est également une **plateforme d'échanges** pour tous ses utilisateurs.



L'E-SHOPPING AU CŒUR DE LA VIE MARCHANDE

Grâce à Connected Park®, les visiteurs vivent pleinement l'expérience du e-commerce et de ses avantages, tout en restant connectés à la vie du parc. Via l'application Smartphone, les clients peuvent **bénéficier d'offres exclusives, et même e-réserver leurs achats.**



UN LABORATOIRE D'INNOVATIONS DIGITALES

En perpétuelle évolution, Connected Park® doit rester en phase avec les nouvelles solutions digitales et les changements des modes de consommation. De nouveaux services sont testés, et seront bientôt à la disposition des clients et des enseignes de nos parcs (réservations pour les restaurants, informations sur le trafic...). **Mise en place d'un service de CLICK & COLLECT pour les enseignes et leurs clients.**



LE 1^{ER} RETAIL FREY LABELLISÉ CONNECTED PARK®



ZOOM sur l'appli MY GREEN7 :

GRATUITE ET ACCESSIBLE À TOUS, ELLE PROPOSE EN EXCLUSIVITÉ ET TOUTE L'ANNÉE À SA COMMUNAUTÉ UNE MULTITUDE DE FONCTIONNALITÉS :

des bons plans shopping
(ventes flash, e-réservation de produit)
une loterie gratuite
des chèques cadeaux à gagner
et du fun :

- une communauté qui échange
- des badges à décrocher
- des actus et des infos pratiques



CONNECTED PARK® S'ARTICULE AUTOUR D'UN ARSENAL COMPLET DE SOLUTIONS DIGITALES :

- APPLICATION SMARTPHONE
- NOTIFICATIONS
- SITE INTERNET
- PAGE FACEBOOK
- NEWSLETTER
- ÉCRANS RELAIS
- MESSAGES SONORES
- WIFI GRATUIT





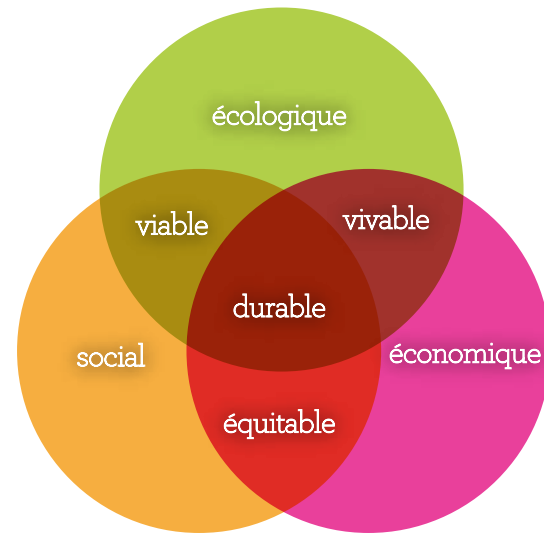
SOGREEN - Seclin

RSE

FREY S'ENGAGE

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DE L'ENTREPRISE

Nos valeurs



“ La réussite de notre entreprise repose avant tout sur l'addition des valeurs de nos collaborateurs, l'humilité, le respect, l'engagement et par-dessus tout, la pérennité, parce que le développement ne vaut que s'il est durable. ”

François Vuillet-Petite

L'ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL

PIONNIER DU COMMERCE VERT, FREY EST ENGAGÉ DEPUIS DE NOMBREUSES ANNÉES DANS LA CONCEPTION, LA CONSTRUCTION ET LA GESTION D'ESPACES COMMERCIAUX RESPONSABLES, QUI RESPECTENT AVANT TOUT LES HOMMES ET LES FEMMES QUI EN FONT USAGE AU QUOTIDIEN.

POUR CELA :

- la mise en place d'un SMG, Système de Management Général, afin d'optimiser les performances et d'atteindre les objectifs fixés par la certification
- l'engagement systématique pour tous ses projets d'une démarche de certification « NF Bâtiments Tertiaires-Commerce HQE® »

“ FREY, pionnier en matière de Haute Qualité Environnementale, est l'acteur français qui porte actuellement le plus d'opérations de commerce de périphérie certifiées sous la marque NF HQE délivré par Certivéa. Ceci témoigne de son engagement permanent en faveur du développement durable. ”

Patrick NOSENT, Président de Certivéa



DEPUIS 2009 :
8000 arbres de hautes tiges plantés
/// soit l'équivalent d'une forêt de 40 hectares



L'ENGAGEMENT SOCIÉTALE

POUR CHACUN DE SES PROGRAMMES, FREY CHERCHE À OPTIMISER LES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES LOCALES, NOTAMMENT AUPRÈS DES DEMANDEURS D'EMPLOIS DES BASSINS DE VIE CONCERNÉS. CETTE DÉMARCHE DÉBUTE SYSTÉMATIQUEMENT PAR LA SIGNATURE D'UNE CONVENTION AVEC PÔLE EMPLOI ET LES MISSIONS LOCALES, INSCRIVANT PLEINEMENT CHAQUE PROJET DANS LES TISSUS SOCIAUX-ÉCONOMIQUES LOCAUX.



24 femmes
23 hommes
/// 98% de CDI

6 conventions-emplois signées avec Pôle Emploi dans le cadre de ses projets.

ET BIEN AU-DELA...

L'ENGAGEMENT SOCIÉTAL DE FREY EST AU CŒUR DE SA DÉMARCHE RSE. A CE TITRE, L'ENTREPRISE S'ENGAGE DANS LA DURÉE ET APORTE SON SOUTIEN À DES PROJETS CULTURELS, SOCIAUX OU SPORTIFS. CITONS ENTRE AUTRES LES PARTENARIATS AVEC LE STADE DE REIMS (FOOTBALL) OU L'AVIRON BAYONNAIS (RUGBY), LE SOUTIEN À LA FONDATION AVEC (RECHERCHE CONTRE LE CANCER), OU DERNIÈREMENT L'AIDE À L'ASSOCIATION « CUISINE MODE D'EMPLOI(S) » (L'ÉCOLE DE FORMATION AUX MÉTIERS DE LA RESTAURATION FONDÉE PAR THIERRY MARX).



FREY est mécène de la Fondation Palladio. Créée en 2008 sous l'égide de la Fondation de France, elle réunit des acteurs de l'industrie immobilière soucieux d'intégrer dans leurs métiers les évolutions économiques, technologiques et environnementales qui touchent la construction de la ville





SO GREEN - Seclin

FINANCE

Bourse & Actionariat

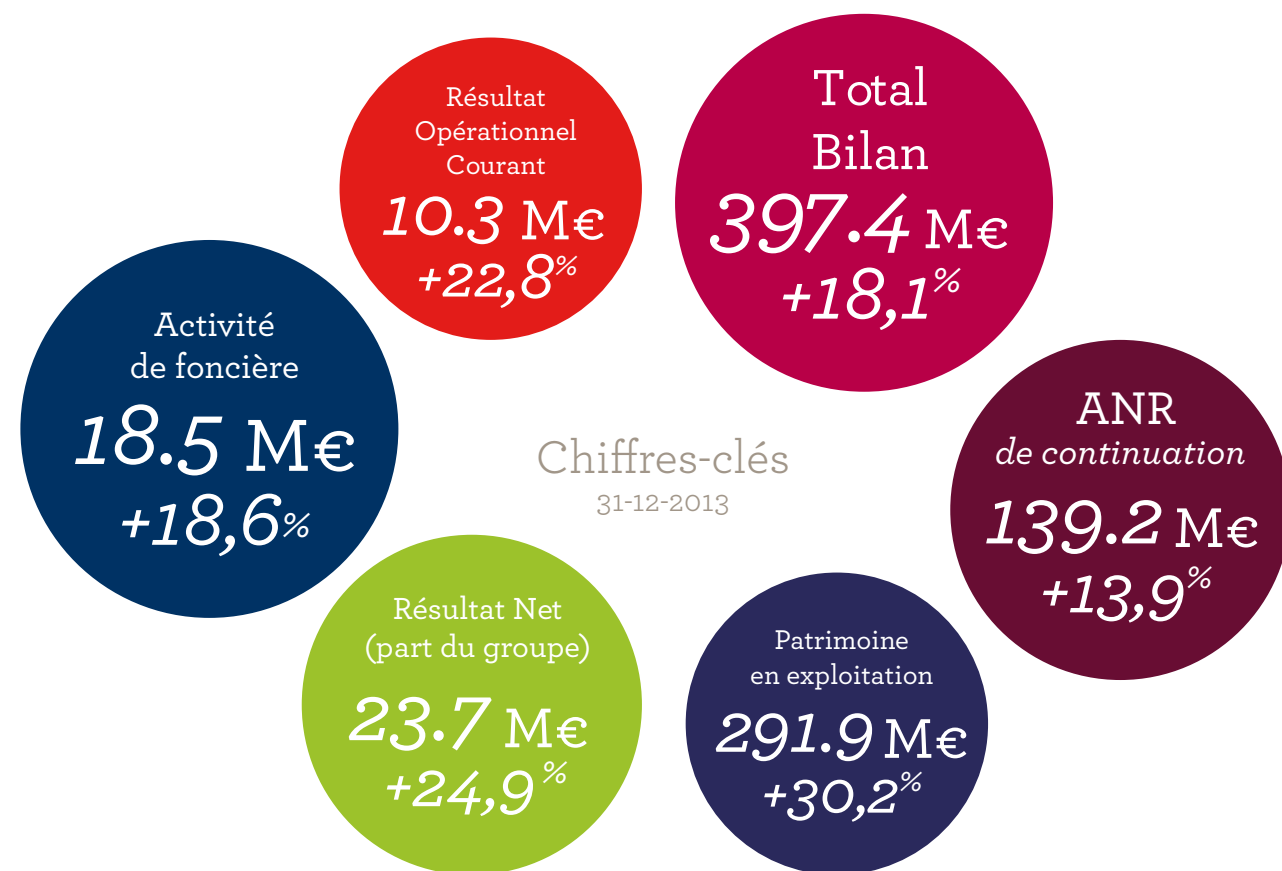
Depuis son introduction en bourse en mars 2008, **FREY** enregistre une croissance soutenue et régulière, lui permettant de poursuivre son plan de développement malgré un contexte économique très dégradé. Avec des indicateurs financiers solides et performants, **FREY** témoigne de sa capacité à être un acteur majeur et reconnu sur son métier de développeur et d'aménageur de zones commerciales périurbaines.

Le mot du Directeur Administratif & Financier



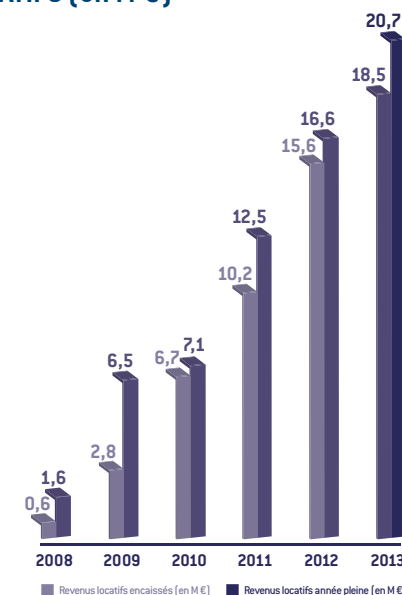
«Pour garantir une information financière fiable et pertinente, **FREY** s'est dotée de compétences humaines et technologiques, a adhéré à des modes de gouvernance reconnus et a structuré une organisation interne très réactive. Fort de partenariats solides et fidèles avec les établissements financiers et fort d'une capacité à concevoir de nouveaux canaux de ressources financières, **FREY** appréhende sereinement la réalisation de son business plan.»

Emmanuel LA FONTA
Directeur Administratif & Financier

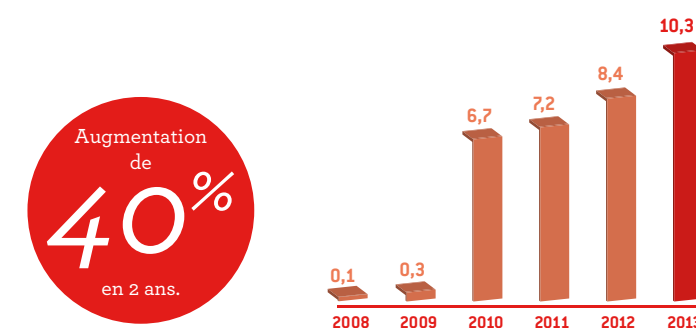


Indicateurs d'exploitation

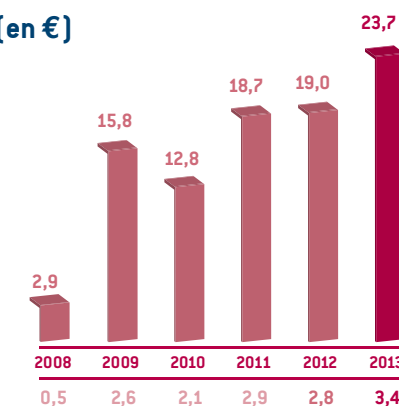
A REVENUS LOCATIFS (en M €)



B RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (en M €)

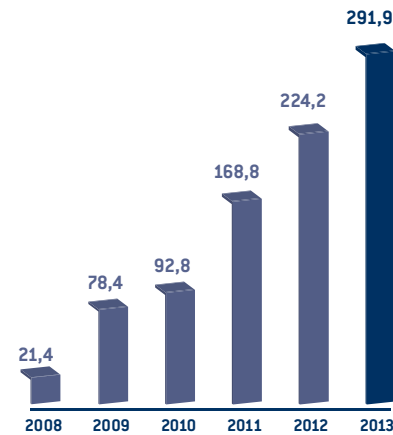


C RÉSULTAT NET PART DU GROUPE (en M €) ET PAR ACTION (en €)



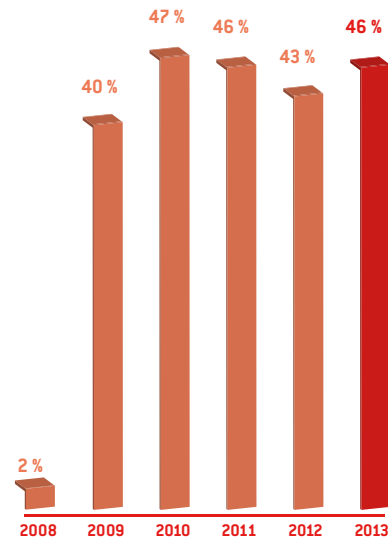
Indicateurs structurels

A PATRIMOINE EN EXPLOITATION (en M €)



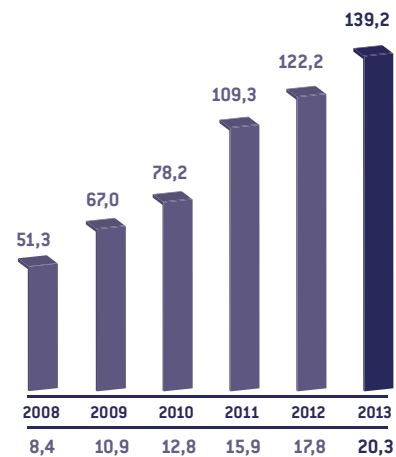
Patrimoine
en M€ multiplié par
14
en 6 ans.

B LTV NET HORS OPIRNANE



C ACTIF NET RÉÉVALUÉ (EPRA) EN VALEUR DE CONTINUATION (en M €) ET ANR PAR ACTION (en €)

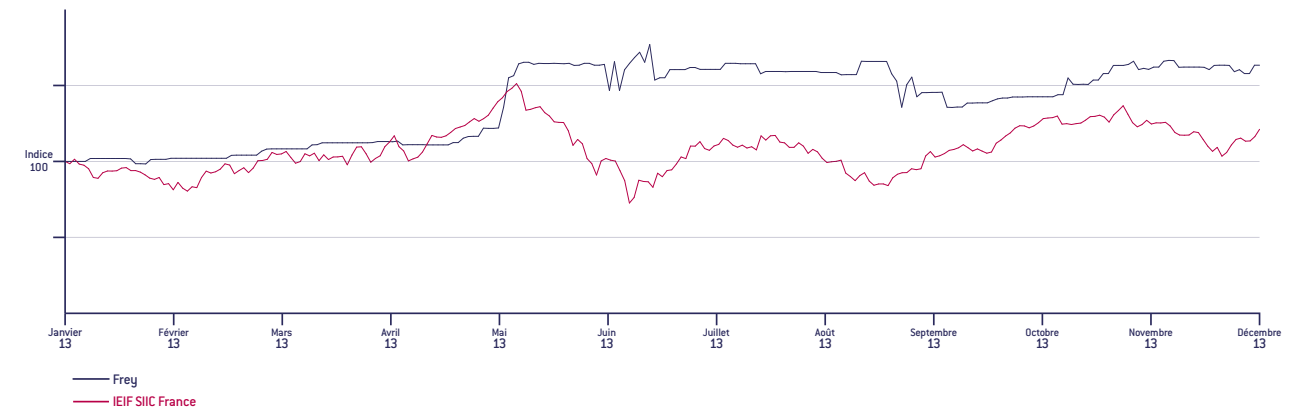
ANR
par action
+140%
en 6 ans.



56

Bourse / Espace actionnaires

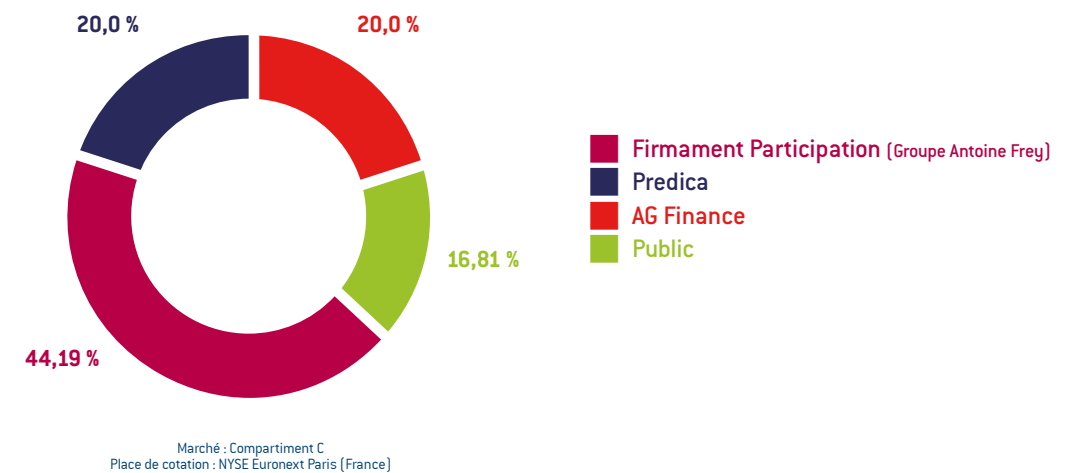
A ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE



B PRINCIPALES DONNÉES FINANCIÈRES PAR ACTION

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
NOMBRE ACTIONS DU CAPITAL SOCIAL	6 120 000	6 120 000	6 120 000	6 885 000	6 885 000	6 885 000
COURS DE BOURSE 31/12/N (en €)	15,9	19,0	17,8	14,0	15,4	20,0
DIVIDENDE PAR ACTION (en €)	0,17	0,33	0,50	0,80	0,80	0,80
RENDEMENT DIVIDENDE PAR ACTION (en %)	1,07%	1,74%	2,81%	5,72%	5,19%	4,00%
ANR PAR ACTION (en €)	8,4	10,9	12,8	15,9	17,8	20,3
PRIME OU DECOTE COURS / ANR	89%	74%	39%	-12%	-13%	-1%

C RÉPARTITION DE L'ACTIONNARIAT



57

Indicateurs structurels

TABLEAUX FINANCIERS CONSOLIDÉS SYNTHÉTIQUES

BILAN - en M€

Données consolidées aux normes IFRS

	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
Actifs non courants	218,7	273,5	337,6
dont Immeubles de placement	207,0	265,9	328,3
Actifs courants	38,5	62,9	59,8
dont autres actifs courants	13,6	39,7	32,7
dont stocks en cours	7,4	4,9	9,4
dont trésorerie et équivalents	12,0	18,4	17,7
TOTAL GENERAL	257,3	336,4	397,4
Capitaux Propres	104,2	116,5	134,8
Total passifs non courants	115,7	166,3	200,8
dont passifs financiers à LT	108,1	159,6	193,9
Total passifs courants	37,4	53,7	61,8
dont passifs financiers à CT	6,0	26,9	30,0
TOTAL GENERAL	257,3	336,4	397,4

COMPTE DE RÉSULTAT - en M€

Données consolidées aux normes IFRS

	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
Chiffre d'affaires	26,5	41,6	28,9
Achats consommés	(19,9)	(28,2)	(15,6)
Autres produits et charges	0,7	(5,0)	(2,9)
Résultat opérationnel courant	7,2	8,4	10,3
Autres produits et charges opérationnels	(0,6)	(0,9)	(1,9)
Ajustement de la Juste Valeur des Immeubles de placement	16,3	16,1	22,4
Résultat opérationnel	23,0	23,6	30,8
Coût de l'endettement financier net	(3,9)	(5,3)	(6,9)
Ajustement de la Juste Valeur des actifs financiers	(1,4)	(0,9)	(0,8)
Impôts sur les résultats	0,9	1,5	0,6
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	-	-	-
Résultat net	18,7	19,0	23,7
Part du groupe	18,7	19,0	23,7

www.frey.fr

Parc d'Affaires TGV Reims-Bezannes
1 rue René Cassin 51430 BEZANNES

Tél. : +33 (0)3 51 00 50 50

Fax : +33 (0)3 50 00 50 51

Email : contact@frey.fr