

Bezannes, le 5 mars 2026, 17h30 – *Résultats annuels 2025*

RÉSULTATS ANNUELS 2025

FREY : une plateforme pan-européenne déjà créatrice de valeur

En 2025, FREY réalise une année exceptionnelle, portée par une forte croissance de ses résultats et l'accélération de son développement européen. Avec 650 M€ d'acquisitions dans les outlets en Italie et en Allemagne, la mise en place de partenariats stratégiques structurants et un patrimoine total porté à 2,6 Mds € (en part du Groupe), le Groupe consolide son modèle 100 % intégré, véritable plateforme pan-européenne, tout en maintenant une structure financière solide.

UN POSITIONNEMENT PORTEUR

2025 : une année marquant un attrait renouvelé pour deux catégories d'actifs commerciaux en Europe : les retail parks premium et les villages outlet

Hausse des chiffres d'affaires des commerçants : **+2,0 %**

Maintien d'un taux d'effort bas à **9,1 %** pour les retail parks

UNE PLATEFORME DE GESTION LEADER SUR SES MARCHÉS : RETAIL PARKS PREMIUM & VILLAGES OUTLET

1,2 M de mètres carrés gérés

10 pays, **+300 collaborateurs**

650 M€ d'acquisitions et **2 développements** en cours¹

Un programme d'intégration des nouveaux collaborateurs : « *One Jersey* » - Une seule identité, une seule marque : FREY

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES ROBUSTES

Loyers annualisés 2025 : **179,0 M€** (+30,4 %), soit +4,1 % à périmètre constant²

Revenus locatifs bruts 2025 : **158,5 M€** (+16,8 %)²

Re-commercialisations et renouvellements : **+4,2 %** au-dessus des loyers en place

Taux d'occupation financier : **97,4 %**, maintenu à un niveau élevé³

UNE STRUCTURE BILANTIELLE SOLIDE

Ratio LTV DI : **39,7 %**, vs 41,1 % à fin 2024 avec un objectif moyen terme de 45 %

Liquidités disponibles : **384,0 M€**⁴

RÉSULTATS ET ANR EN CROISSANCE SOUTENUE

Chiffre d'affaires : **231,4 M€** (+21,0 %)²

Résultat opérationnel courant : **121,2 M€** (+12,3 %)²

ANR EPRA NTA : **1 124,7 M€** (+4,8%)³ et **35,4 €** par action (+5,2 %)²

Dividende une nouvelle fois en hausse : **2,0 €** par action (+5,3 %)²

¹ Actifs dont les travaux ont débuté.

² Variations par rapport à 2024.

³ Au 31 décembre 2025, le taux de vacance calculé selon les Best Practices Recommendations EPRA (European Public Real Estate Association) ressort à 2,6%.

⁴ 246 M€ de trésorerie et 138 M€ de lignes de crédit non tirées.

Antoine Frey, Président-Directeur Général de FREY, déclare : « Les résultats remarquables de l'exercice 2025 traduisent la solidité et la cohérence de notre stratégie immédiatement relative pour nos actionnaires. Nous poursuivons avec succès notre développement sur deux segments porteurs de l'immobilier de commerce : les retail parks premium et les villages outlet. Aujourd'hui, avec plus de 40 sites opérés dans 10 pays, plus de 300 collaborateurs engagés, FREY s'affirme comme la première plateforme pan-européenne intégrée. Nous offrons des destinations de shopping premium de plein air, plébiscitées par les marques et les clients, et attractives pour les investisseurs. Dans le même temps, nous poursuivons une intégration totale, afin de fédérer et unifier tous nos collaborateurs sous un seul et même maillot : le projet d'entreprise « One Jersey ». En parallèle, nous accélérons nos partenariats d'investissement pour soutenir notre trajectoire et confirmer notre position de leader européen des destinations shopping premium de plein air. »

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

Chiffres clés - En M€	2025	2024	Var.
Chiffre d'affaires consolidé	231,4	191,3	+21,0 %
Dont activité foncière (revenus locatifs bruts)	158,5	135,7	+16,8 %
Résultat opérationnel courant	121,2	107,9	+12,3 %
Variation de juste valeur des immeubles de placement	58,4	23,8	
Résultat net part du Groupe	77,4	40,0	+93,5 %
Dividende par action	2,00	1,90	+5,3 %
Indicateurs bilanciels - En M€	31.12.2025	31.12.2024	Var.
ANR EPRA de continuation (NTA)	1 124,7	1 073,0	+4,8 %
<i>Soit par action</i>	<i>35,4</i>	<i>33,6</i>	<i>+5,2 %</i>
LTV (droits inclus)	39,7 %	41,1 %	-1,4pt

Lors de sa réunion du 5 mars 2026, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2025. Les rapports des CAC sur l'information financière annuelle ont été émis sans réserve.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE 2025 : ACCÉLÉRATION DE LA STRATÉGIE

1. RETAIL PARKS PREMIUM ET VILLAGES OUTLET BIEN ORIENTÉS DANS DES MARCHÉS EUROPÉENS DE L'INVESTISSEMENT EN REPRISE

2025 est une nouvelle année de croissance des investissements en immobilier d'entreprise en Europe avec un total de 215 Mds € (+9 % vs 2024) de transactions selon Savills et +12 % pour le seul Q4 2025 (vs Q4 2024)⁵. En 2025, les actifs de commerce représentent 18 % du total des investissements contre 13 % en 2019 avant le COVID⁵. L'immobilier commercial apparaît donc à nouveau comme une classe d'actif attractive. D'autant que, selon la même étude de Savills, les centres commerciaux offrent en moyenne en Europe en 2025 les rendements *prime* les plus élevés des différentes classes d'actif immobilier (6,19 % pour les centres commerciaux vs 5,23 % pour la logistique et 4,97 % pour les bureaux CBD)⁵.

⁵ Source : Savills – European Commercial Q4 2025, European Investment, Q4 preliminary results & forecasts.

Concernant les performances par zone géographique, les pays d'Europe du Sud (Espagne, Portugal, Italie), qui ont été le focus du développement européen de FREY, affichent en 2025 de fortes performances.

Pour ces 3 pays, selon Cushman & Wakefield, les volumes d'investissement sont en croissance de +19 % vs 2024 à 27,4 Mds €, à comparer à 21,3 Mds € pour la France avec une croissance de +12 % vs 2024⁷. Relevons que pour ces pays d'Europe du Sud, en 2025, la part des actifs de commerce s'élevait à 26 % du total des investissements immobiliers⁶.

En termes de produits, les différentes transactions en 2025 sur le marché des retail parks premium ou des villages outlet permettent d'observer des rendements pour ces actifs supérieurs de 100 à 200 bp à ceux des autres formats de centres commerciaux, malgré un profil croissance/risque plus favorable. FREY constate que la consolidation du marché des villages outlets est en cours, autour des spécialistes du secteur qui apportent une forte valeur ajoutée par leur gestion.

2. 650 M€ D'ACQUISITIONS DANS LE SECTEUR DES VILLAGES OUTLET

En mai 2025, FREY finalise l'acquisition du premier et unique village outlet de Berlin-Brandebourg, un site emblématique qui vient enrichir son portefeuille d'actifs immobiliers, acquis pour un montant de 245 M€. Ce site est classé 21ème en Europe et 2ème en Allemagne au classement ECOSTRA, benchmark européen de référence sur la performance des outlets. Reconnu comme un acteur incontournable du marché, le Designer Outlet Berlin bénéficie d'une fréquentation solide de 2,7 millions de visiteurs par an, d'un portefeuille d'enseignes attractif (Polo Ralph Lauren, Hugo Boss, Lacoste, Levi's, UGG, Adidas, Tommy Hilfiger, Rituals, ...), et d'une implantation stratégique à l'ouest de la capitale allemande, à proximité de Potsdam. Son rendement initial net sur coût d'acquisition est supérieur à 7,5 %⁸.

En août 2025, FREY annonce une nouvelle étape majeure de son développement européen avec la signature d'un partenariat stratégique de 650 M€ aux côtés de Cale Street, dédié à l'investissement dans les villages outlet en Europe. Cette alliance s'illustre par l'acquisition de 3 villages emblématiques en Italie : Franciacorta (Lombardie), Valdichiana (Toscane) et Palmanova (près de Trieste), pour un montant de 410 M€, auprès de fonds gérés par Blackstone.

Le rendement initial net des trois actifs sur coût d'acquisition est supérieur à 8,0 %⁸.

En parallèle, FREY intègre Land of Fashion, société italienne de gestion de ces actifs, et conforte sa position dans le Top 3 des gestionnaires d'outlets en Europe. Ce leadership renforce les relations avec les marques premium et favorise leur déploiement ciblé dans les villages outlet européens.

3. LE RENOUVEAU DE SHOPPING PROMENADE RIVIERA : PREMIÈRES PROMESSES TENUES

Après l'annonce de sa nouvelle stratégie, **Shopping Promenade Riviera**, acquis en 2023 pour **272,3 M€**, confirme la dynamique de son repositionnement et accélère sa transformation. Les 14 M€ de capex investis et les 34 M€ de valeur nette créée témoignent de la pertinence du plan engagé. L'approche de FREY repose sur une optimisation structurelle des charges d'exploitation. L'objectif est double : créer de la valeur durable pour le Groupe tout en abaissant le coût d'occupation pour les enseignes, renforçant ainsi leur performance et leur fidélité. Pour Shopping Promenade Riviera, le budget de charges a été réduit de 14 % entre 2023 et 2025.

L'exercice 2025 marque une étape clé avec 29 000 m² de surfaces renouvelées et signées et la montée en puissance d'enseignes locomotives historiques telles que Pull&Bear, Bershka et JD Sports, dont les flagships ont été agrandis et modernisés, ainsi que l'enrichissement de l'offre de restauration à travers l'intégration de concepts exclusifs. La reconfiguration de 2 000 m² de parcours client et l'inauguration d'un nouveau parc

⁶ Cushman & Wakefield – Southern Europe Investment, Market Overview 2025 – Février 2026.

⁷ Cushman & Wakefield.

⁸ Sur la base du résultat d'exploitation 2025 des actifs.

urbain, l'implantation de l'enseigne internationale New Yorker (3 000 m²), exclusive dans le département, ainsi que le déploiement d'une nouvelle destination food au concept innovant consolident le profil de Shopping Promenade Riviera, combinant commerce, loisirs et restauration, au service d'une performance durable et différenciante.

En février 2026, l'ouverture de Speed Park a marqué une avancée structurante, avec plus de 5 000 m² dédiés aux loisirs (bowling, karting, laser game, quizz room, karaoké), renforçant significativement le positionnement expérientiel du site. La transformation se poursuivra avec l'arrivée prochaine de Fort Boyard Aventures (1 300 m²) et d'On Air Fitness (1 800 m² de fitness nouvelle génération).

4. LA GESTION POUR COMPTE DE TIERS : UN NOUVEAU SILO DE CROISSANCE

FREY développe sa plateforme de gestion pour compte de tiers, qui s'impose désormais comme un véritable canal de croissance. Les revenus récurrents issus de cette activité, portée par le déploiement des partenariats dans les retail parks premium et les villages outlet, représenteraient environ 12 M€ en 2026. Le Groupe valorise ainsi son expertise opérationnelle et sa capacité à exploiter des destinations premium en Europe.

Ce modèle permet à FREY de générer des revenus complémentaires via des honoraires de gestion, tout en optimisant son allocation de capital et en limitant la mobilisation de fonds propres.

La combinaison d'un patrimoine détenu et d'actifs sous gestion renforce ainsi la résilience du modèle économique.

5. UN PARTENARIAT INSTITUTIONNEL STRATÉGIQUE

Fin décembre 2025, FREY a mis en place un partenariat institutionnel stratégique d'une valeur globale de plus de 170 M€, avec un OPPCI dédié représentant notamment Société Générale Assurances et Crédit Agricole Assurances. Cette opération structurante dans laquelle FREY détient une majorité du capital, valorise un portefeuille d'actifs commerciaux développé par FREY, tout en optimisant son allocation de capital et en libérant des fonds propres destinés à être réinvestis dans de nouveaux projets de croissance.

Le partenariat porte sur un portefeuille d'actifs immobiliers commerciaux matures représentant au total plus de 92 800 m² GLA, et composé de trois destinations majeures développées et exploitées par FREY depuis leur développement : Shopping Promenade Cœur Picardie, Green7 (en Isère) et BeGreen (dans l'Aube).

Le véhicule de partenariat est financé par une dette hypothécaire d'un montant total de 86,5 M€, d'une durée de 7 ans, mise en place auprès d'un pool bancaire composé de Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, LCL et Société Générale.

6. UNE ORGANISATION AU SERVICE DE L'AMBITION EUROPEENNE DE FREY : UNE SEULE IDENTITÉ, UNE SEULE MARQUE

L'année 2025 a été marquée par **l'acquisition de nouveaux actifs et l'intégration de nouvelles équipes**, renforçant l'empreinte européenne du Groupe. « **One Jersey** », **programme d'entreprise concrétisé**, rassemble l'ensemble des collaborateurs sous « **un même maillot** », soit une seule marque, une seule entreprise : **FREY**.

En 2026, **l'enjeu est d'accélérer** cette dynamique en diffusant et en **incarnant l'ADN et les valeurs de FREY** à travers l'ensemble de l'organisation. Afin d'ancrer durablement une vision partagée et un socle commun à l'échelle européenne, nous avons élaboré notre Manifesto. Il rassemble 10 règles qui inspirent et qui

rappellent ce que signifie être un collaborateurs FREY : agir en game changer, sans ego, ensemble, avec audace et engagement.

Bien intégrer et aligner plus de 300 collaborateurs autour d'objectifs et de standards communs, dans 10 pays, constitue un levier essentiel pour **renforcer la collaboration** au-delà des spécificités de chaque modèle et de chaque marché. Cette organisation intégrée permettra de partager pleinement les données et les opportunités générées par le déploiement européen du Groupe et par le dialogue constant entretenu avec les marques et enseignes, ainsi que leurs clients.

Au-delà de la cohésion interne, cette intégration **autour d'une seule marque, FREY**, vise à maximiser les synergies de revenus et à optimiser le sourcing des meilleures opportunités d'investissement et de développement.

Cette cohérence organisationnelle soutient également **une stratégie de marque unifiée**. Après Shopping Promenade, devenue une marque à part entière, les villages outlet s'inscrivent désormais dans une identité commune, destinée à accroître la lisibilité du Groupe et à renforcer la puissance du réseau auprès des marques, des investisseurs et des clients dans l'ensemble des pays où FREY opère. Cette stratégie de marque vise à être lisible et cohérente d'un pays à l'autre, renforçant la puissance marketing du réseau.

7. UNE FEUILLE DE ROUTE ESG RENOUVELÉE

Pour FREY, la stratégie n'a de valeur que si elle porte du sens et crée un impact durable. En 2025, FREY a franchi une nouvelle étape, après cinq années structurantes en tant qu'entreprise à Mission, **en procédant à nouveau à sa certification B Corp**, obtenant un score exceptionnel de **116**.

Dans un contexte de croissance et d'expansion européenne, être une entreprise à Mission demeure une boussole et constitue un levier de performance. **En 2026, la feuille de route renouvelée du Groupe s'articule autour de trois piliers** pour fédérer tous les collaborateurs autour de la Mission **tout en alignant durablement développement, impact et performance** :

- Pilier 1 : Contribuer aux territoires en renforçant notre ancrage local
- Pilier 2 : Accélérer la transition environnementale de nos sites
- Pilier 3 : Agir avec et pour notre écosystème

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES 2025 : DES INDICATEURS FAVORABLES

1. UN POSITIONNEMENT IMMOBILIER PERTINENT

Les chiffres d'affaires des commerçants dans les centres FREY ont progressé de +2,0 % en 2025. A noter une nouvelle fois, **les excellentes performances des centres FREY de la péninsule ibérique avec une progression annuelle +4,7 %, après une croissance de +4,4 % en 2024**.

La fréquentation des retail parks premium de FREY affiche un retrait de -1,4 % en 2025, provenant de la partie française du portefeuille (-2,3 %) s'expliquant principalement par les importants travaux impactant Shopping Promenade Riviera (c. 25 % du portefeuille de retail parks premium en France). La fréquentation des villages outlets de FREY est en progression de +1,9 %.

Pour l'ensemble de ses retail parks premium, **FREY maintient un taux d'effort bas, à 9,1 %**.

2. FORTE ACTIVITÉ LOCATIVE

Durant l'exercice 2025, FREY a signé 207 baux, pour 22,1 M€ de loyers en part du Groupe (vs 17,4 M€ en 2024), représentant une surface signée totale de 110 000 m². Pour les renouvellements et re-commercialisations, l'**up-lift moyen ressort à +4,2 %** et se décompose entre +7,1 % sur les re-commercialisations et +2,8 % sur les renouvellements.

Grâce à cette activité locative soutenue, **le taux d'occupation EPRA se maintient à un niveau élevé de 97,4 % à fin 2025**. Le taux de recouvrement est également élevé à 97,5 %, y compris les procédures judiciaires en cours.

3. 79 % RETAIL PARKS – 21 % VILLAGES OUTLET, 50 % FRANCE – 50 % EUROPE

A fin décembre 2025, le patrimoine de FREY en part du Groupe s'élève à 2 625 M€, en croissance de **+24,1 % par rapport à fin 2024**.

Les expertises à fin décembre 2025 font ressortir un rendement net droits inclus de 7,0 %, dont 6,7 % pour les retail parks premium et 8,2 % pour les villages outlets⁹.

PERFORMANCES FINANCIÈRES 2025 : UNE ANNÉE EXCEPTIONNELLE

1. REVENUS LOCATIFS : 158,5 M€ (+16,8 %)

Les revenus locatifs bruts s'élèvent en 2025 à 158,5 M€, soit une progression de **+16,8 %¹⁰**, reflétant pour partie les acquisitions de Berlin réalisée en mai et des villages outlet italiens en août.

Sur la base des loyers annualisés à fin 2025, à **périmètre constant, la croissance des loyers est de +4,1 % avec un effet indexation de +2,1 %¹⁰**.

Le chiffre d'affaires total qui comprend les autres revenus de FREY, dont les honoraires de gestion pour compte de tiers, s'élève à 231,4 M€ (+21 % vs 2024).

2. RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT : 121,2 M€ (+12,3 %)

Le **résultat opérationnel courant est à nouveau en forte progression à 121,2 M€ (+12,3 %)** en 2025. Le résultat net part du Groupe s'établit à 77,4 M€ (+93,5 % vs 2024).

3. RENDEMENT GLOBAL DE L'ACTION DE 10,5 % AU PROFIT DES ACTIONNAIRES

La campagne d'expertises immobilières de décembre 2025 se traduit par une variation de juste valeur de **+58,4 M€** comptabilisée dans le compte de résultat conformément aux normes IFRS.

Ainsi, l'ANR de continuation (EPRA NTA) s'établit à 1 124,7 M€, en croissance de +4,8 % par rapport au 31 décembre 2024. Par action, l'ANR EPRA NTA est de 35,4 € et affiche une progression de **+5,2 %** sur la même période. Avec un dividende proposé de 2,00 € par action, en croissance de +5,3 % par rapport à 2024, le **rendement global au profit des actionnaires s'élève à 10,5 %**.

⁹ Loyers annualisés sur les cellules louées et loyers de marché sur les locaux vacants, rapportés à la valeur droits inclus (incluant les travaux restant à décaisser) – périmètre des actifs en exploitation.

¹⁰ Versus 2024.

UNE STRUCTURE DE BILAN SOLIDE

1. UNE GESTION ACTIVE DES FINANCEMENTS

La dette financière nette s'élève à 1 177,5 M€ au 31 décembre 2025.

Avec l'allongement jusqu'en 2030 de 5 lignes corporate portées à 630 M€ (vs 610 M€) et 231,5 M€ de nouvelles dettes, pour partie corporate et pour partie hypothécaire, la **maturité moyenne de la dette s'établit à 4,5 années** (vs 4,7 ans à fin 2024), avant prise en compte de possibles extensions permises par les contrats de prêts.

Le coût moyen de la dette en 2025 est de 3,1 % contre 2,7 % en 2024. Compte tenu des opérations de couverture de taux en place, le taux d'intérêt de cette dette, indexée à l'Euribor, est **sécurisé à hauteur de 90,0 %**.

La société présente, à fin décembre 2025, **un ratio LTV droit inclus de 39,7 % (vs 41,1 % à fin 2024)**, alors que son objectif moyen terme est une LTV inférieure à 45%. L'ICR est de 3,4x.

2. UNE POSITION DE LIQUIDITÉ IMPORTANTE

En prenant en compte la trésorerie immédiatement disponible (cash et placements) pour 246,0 M€ ainsi que les lignes non tirées pour 138 M€, **la liquidité de FREY s'élève à 384,0 M€** à fin décembre 2025 permettant de saisir d'éventuelles opportunités d'investissement.

DIVIDENDE 2025 ET PERSPECTIVES

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires d'avril 2026, **un dividende de 2,0 € par action en progression de + 5,3 %**.

La stratégie d'investissement de FREY sur les retail parks premium et les villages outlet, ses capacités de gestion, renforcées par son projet d'entreprise *One Jersey*, ainsi que son activité constante d'optimisation de son allocation de capital (levée de fonds, nouveaux financements, partenariats stratégiques, ...), devraient permettre de bénéficier pleinement des différents leviers de croissance du Groupe.

D'abord, son positionnement immobilier devrait lui permettre de **délivrer une croissance organique résiliente et supérieure à l'inflation**, au regard du taux d'effort bas du portefeuille et des marchés porteurs sur lesquels la société est présente.

Ensuite, **le pipeline total de développement, qui s'élève à 591 M€ au 31 décembre 2025**, va significativement contribuer à la croissance à moyen et long terme du Groupe. **Deux livraisons importantes sont attendues à partir de l'été 2027 (Malmö Designer Village phase 1 et Shopping Promenade Lleida) et génèreraient des loyers nets de l'ordre de 21 M€** correspondant à un *yield on cost* supérieur à 8 %. La transformation depuis plusieurs trimestres de l'offre de Shopping Promenade Riviera devrait porter ses fruits à partir de 2026.

Enfin, au-delà de l'effet mécanique positif de l'impact en année pleine en 2026 des **650 M€ d'acquisitions** réalisées en 2025, FREY reste attentif aux opportunités d'investissement relatives qui se présenteraient pour des retail parks premium ou des villages outlet, à 100% ou en partenariat.

Après plusieurs acquisitions transformatrices en 2025, FREY poursuit son développement dans l'outlet et entend jouer un rôle majeur dans la consolidation du marché européen, afin d'atteindre son objectif de leadership sur cette classe d'actifs.

Ce communiqué de presse est disponible sur le site frey.fr, rubrique La Finance / Les Résultats & Communiqués

À propos de FREY

FREY est une foncière cotée, leader européen des destinations commerciales premium, retail parks et villages outlet.

Le Groupe développe, investit et exploite plus de 40 destinations dans 10 pays, représentant plus de 1,2 million de m² de surfaces commerciales et 2,6 milliards d'euros d'actifs (part de Groupe). Chaque année, près de 140 millions de visiteurs fréquentent ses sites, faisant de FREY une plateforme européenne de retail performante, au service des marques, des investisseurs et des territoires.

Certifiée B Corp, FREY conjugue vision d'investissement à long terme et développement bas carbone. Reconnue comme un pionnier de l'immobilier commercial de nouvelle génération, l'entreprise s'appuie sur l'innovation, la data et une compréhension fine des modes de vie et des flux touristiques européens pour concevoir des destinations qui accompagnent la croissance des marques, internationales comme locales.

Née en France et inspirée par l'art de vivre européen, FREY est la maison française qui façonne une nouvelle génération de destinations retail et lifestyle — là où l'Europe prend vie.

FREY est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris.

ISIN : FR0010588079 — Mnémon : FREY

CONTACTS :

Sébastien Eymard – Directeur Général Délégué

Carine Stoeffler – Directrice Financière & ESG

Marine Giraud – Directrice Communication

ANNEXES

- Données financières clés

Chiffres clés - En M€ - 12 mois	31.12.2025	31.12.2024	Var. %
Chiffre d'affaires consolidé	231,4	191,3	+21 %
Dont activité foncière (revenus locatifs bruts)	158,5	135,7	+17 %
Résultat opérationnel courant	121,2	107,9	+12 %
Variation de juste valeur des immeubles de placement	58,4	23,8	+145 %
Résultat net part du groupe	77,4	40,0	+ 93 %
Indicateurs bilanciels - En M€	31.12.2025	31.12.2024	Var.
ANR EPRA de continuation (NTA)	1 124,7	1 073,0	+5%
<i>Soit par action</i>	35,4	33,6	+5%
LTV (droits inclus)	39,7 %	41,1 %	- 1,4 pt

- Données relatives au patrimoine en exploitation (en M€, Hors Droits)

En M€	(Hors droits)	31.12.2025
	Immeubles de placement consolidés	2 706,3
+	Immeubles destinés à être cédés	0,0
+	Immeubles en stock en exploitation	15,0
-	Projets d'extension	0,0
-	Projets en développement	(99,0)
-	Projets en cours valorisés au coût	(39,9)
=	PATRIMOINE CONSOLIDE EN EXPLOITATION	2 582,5
-	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	(260,5)
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP FREY)	135,3
=	PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION	2 457,3
+	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	260,5
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non FREY)	316,2
=	PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	3 034,0

• **Compte de résultat simplifié consolidé IFRS**

En M€	31.12.2025	31.12.2024	Var.
Revenus locatifs bruts	158,5	135,7	+17 %
Revenus de la promotion pour compte de tiers	9,8	6,4	
Revenus activité gestion pour compte de tiers	13,1	5,9	
Revenus des autres activités	4,8	2,8	
Refacturations de charges – IFRS 16	45,2	40,6	
Chiffre d'affaires	231,4	191,3	+21 %
Achats consommés	(80,7)	(64,5)	
Charges de personnel	(22,7)	(14,2)	
Autres produits & charges	0,3	1,8	
Impôts et taxes	(4,0)	(2,5)	
Amortissements et dépréciations	(3,0)	(4,0)	
Résultat opérationnel courant	121,2	107,9	+12 %
Autres produits et charges opérationnels	(10,8)	(2,5)	
Résultat de cessions d'immeubles de placement	0,8	(1,3)	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	58,4	23,8	
Résultat opérationnel (ROP)	169,6	127,8	+33 %
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	2,0	(4,5)	
ROP après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	171,6	123,3	+39 %
Coût de l'endettement net	(44,5)	(32,6)	
Autres produits et charges financiers	(21,9)	(29,8)	
Résultat avant impôts	105,1	60,9	+73 %
Impôts sur les résultats	(30,3)	(15,7)	
Résultat net des entreprises consolidées	74,8	45,2	+66 %
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	2,6	(5,2)	
Résultat net part du Groupe	77,4	40,0	+93 %

• **Bilan simplifié consolidé IFRS**

ACTIF en M€	31.12.2025	31.12.2024
Actifs non courants	2 827,1	2 050,6
dont Immeubles de placement	2 706,3	1 926,6
dont Titres des sociétés mises en équivalence	73,7	73,0
Actifs courants	392,1	462,3
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	246,0	321,3
Actifs destinés à être cédés	0,0	3,1
PASSIF en M€		
Capitaux propres	1 145,7	1 099,7
Passifs non courants	1 822,7	1 270,2
dont passifs financiers à LT	1 695,4	1 220,8
Passifs courants	250,8	146,0
dont passifs financiers à CT	103,6	20,8
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	0,0	0,0
Total du Bilan	3 219,2	2 516,0

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

En M€	31.12.2025	31.12.2024
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	117,2	108,4
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	(6,9)	(5,2)
Impôts payés	(3,7)	7,5
Variation du BFR lié à l'activité		
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)	106,5	110,7
Acquisitions d'immobilisations et immeubles de placement	(308,5)	(117,0)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	(4,3)	(1,3)
Cessions d'immobilisations	26,8	190,3
Incidence variation de périmètre et divers	(123,0)	(5,9)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)	(409,0)	66,1
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(62,1)	(57,1)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(7,1)-	-
Augmentation de capital	48,1	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(3,0)	3,6
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle	(3,8)	(5,5)
Emission d'emprunts	319,7	609,5
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(113,2)	(390,8)
Remboursement des dettes de location	(1,2)	(1,0)
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(46,8)	(41,3)
Variation des autres financements	95,1	(45,9)
Flux net de trésorerie liés au financement (3)	225,7	71,5
Incidence de la variation des taux de change sur la trésorerie	0,2	0,0
Variation de trésorerie (1+2+3)	(76,5)	248,3

- **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.

En M€	31.12.2025	31.12.2024	Var.
ANR EPRA de liquidation (NDV)	1 054,9	1 046,1	+0,8%
<i>ANR EPRA de liquidation par action (€)</i>	33,2	32,8	+1,2%
ANR EPRA de continuation (NTA)	1 124,7	1 073,0	+4,8 %
<i>ANR EPRA de continuation par action (€)</i>	35,4	33,6	+5,2 %
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	1 227,2	1 161,4	+5,7 %
<i>ANR EPRA de reconstitution par action (€)</i>	38,6	36,4	+6,0 %
<i>Nombre d'actions diluées</i>	32 250 098	32 250 098	
<i>Nombre d'actions auto-détenues, détenues dans le cadre du contrat de liquidité et au titre du plan d'attribution gratuite d'actions</i>	467 243	361 643	
<i>Nombre d'actions corrigé</i>	31 782 855	31 888 455	