

Paris, 27 juillet 2026 – Résultats semestriels 2026

RÉSULTATS SEMESTRIELS 2026

Une plateforme profilée pour une nouvelle phase de croissance

Fort de son positionnement européen sur les retail parks premium et les villages outlet, FREY affiche, une nouvelle fois, une performance opérationnelle solide et des indicateurs financiers en progression.

La plateforme intégrée FREY continue de mettre son savoir-faire au service de la création de valeur, tant sur son portefeuille existant que sur les actifs récemment acquis, l'asset management pour compte de tiers et, de manière sélective, les projets de développement. Avec une gestion active de son bilan depuis le début de l'année, la société dispose de 800 M€ de liquidités disponibles pour poursuivre sa stratégie de croissance dans les marchés européens porteurs des destinations shopping premium de plein air.

DES DESTINATIONS SHOPPING ATTRACTIVES ET RÉSILIENTES

77% retail parks premium, 23% villages outlet

Exposition Europe du Sud¹ : 42% du chiffre d'affaires et 37% de la valeur du patrimoine

Hausse des chiffres d'affaires des commerçants : **+1,1% à périmètre constant**

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES SOLIDES

Revenus locatifs bruts 1S 2026 : **95,9 M€** (+47,5%), +1,9% à périmètre constant

Re-commercialisations et renouvellements : **+3,6%** au-dessus des loyers en place

Taux d'occupation EPRA élevé et stable : **97,4%**

UN BILAN PROFILÉ POUR LA CROISSANCE

Ratio LTV DI : **39,8%** et un objectif moyen terme de maintenir un ratio inférieur à 45%

Liquidités disponibles : **800 M€²** avec les refinancements annoncés le 8 juillet

RÉSULTATS ET ANR UNE NOUVELLE FOIS EN PROGRESSION

Chiffre d'affaires : **134,6 M€** (+44,0%)

Résultat opérationnel courant : **71,1 M€** (+39,1%)

Résultat net part du Groupe : **57,5 M€**

ANR EPRA NTA : **1 126,9 M€** (+0,2% vs 31/12/2025) et **35,7 €** par action (+1,0% vs 31/12/2025)

Antoine Frey, Président-Directeur Général de FREY, déclare : « Ces bons résultats semestriels confirment la pertinence de notre stratégie : concentrer nos investissements sur les retail parks premium et les villages outlet, nous développer sur les marchés européens les plus attractifs et bâtir une plateforme intégrée maîtrisant l'ensemble de la chaîne de valeur de nos destinations. Avec près de 800 M€ de liquidités, FREY dispose des moyens financiers nécessaires pour saisir les meilleures opportunités de croissance sur le marché européen des destinations shopping premium de plein air. »

¹ Espagne, Portugal et Italie

² 507 M€ de trésorerie et 293 M€ de lignes de crédit non tirées

DONNÉES FINANCIÈRES CLÉS

Chiffres clés - En M€	1S 2026	1S 2025	Var.
Chiffre d'affaires consolidé	134,6	93,5	+44,0%
Dt activité foncière (revenus locatifs bruts)	95,9	65,0	+47,5%
Résultat opérationnel courant	71,1	51,1	+39,1%
Variation de juste valeur des immeubles de placement	56,2	-0,5	
Résultat net part du groupe	57,5	12,7	ns
Indicateurs bilanciaux - En M€	30.06.2026	31.12.2025	Var.
ANR EPRA de continuation (NTA)	1 126,9	1 124,7	+0,2%
Soit par action (€)	35,7	35,4	+1,0%
LTV (droits inclus)	39,8%	39,7%	+0,1pt

*Lors de sa réunion du 24 juillet 2026, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes consolidés du premier semestre 2026.
Le rapport des CAC sur l'information financière semestrielle a été émis sans réserve.*

PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES 1S 2026 : DES INDICATEURS SOLIDES

RÉSILIENCE DES DESTINATIONS PREMIUM DE SHOPPING PLEIN AIR

La fréquentation commerciale du premier semestre 2026 a été impactée par la hausse des prix des carburants avec le conflit en Iran qui a commencé fin février, réduisant ainsi les déplacements d'une partie des consommateurs. Logiquement, dans ce contexte, les destinations retail premium de plein air de FREY affichent un retrait de leur fréquentation de -1,1% au premier semestre 2026.

Les chiffres d'affaires des commerçants dans les centres FREY ont progressé de +1,1% au premier semestre 2026 par rapport au premier semestre 2025. Malgré des signes de ralentissement de la consommation dans certains pays européens, les retail parks premium et les villages outlet maintiennent leur attractivité pour les consommateurs.

Sur l'ensemble de ses retail parks premium, FREY maintient un taux d'effort bas, de 8,9%. Le taux d'effort des villages outlet est de 15,4% à fin juin 2026.

ACTIVITÉ LOCATIVE SOUTENUE

Durant le premier semestre, FREY a signé 115 nouveaux baux, l'up-lift moyen ressort à +3,6% et se décompose en +7,0% sur les re-commercialisations et +0,1% sur les renouvellements.

Grâce à cette activité, **le taux d'occupation EPRA affiche un niveau élevé de 97,4% à fin juin 2026.**

Les loyers annualisés à fin juin 2026 s'élèvent à 180,2 M€. **A périmètre constant, la croissance de ces loyers est de +1,2% avec un effet indexation de +0,5%.**

77 % RETAIL PARKS PREMIUM – 23% VILLAGES OUTLET

A fin juin 2026, le patrimoine économique part du groupe de FREY s'élève à 2,7 Mds€.

A périmètre constant, **les valeurs du patrimoine d'exploitation progressent de +2,4%** au premier semestre 2026. Le taux de rendement net initial droits inclus du patrimoine économique, ressortant des expertises immobilières externes, est de 6,5% au 30 juin 2026. Le taux de rendement net potentiel droits inclus est pour sa part de 6,8%, sur la base d'un taux d'occupation de 100%.

PERFORMANCES FINANCIÈRES 1S 2026 : UNE NOUVELLE PROGRESSION

Relevons que les comptes au 30 juin sont impactés par plusieurs évolutions de périmètre :

- L'effet plein dans les comptes de l'acquisition du village outlet de Berlin en mai 2025 pour 245 M€ et de l'acquisition de 3 villages outlet en Italie en août 2025 pour 410 M€ ;
- La création d'une JV de 170 M€ en décembre 2025 portant sur des retail parks premium du portefeuille et l'entrée de partenaires institutionnels à hauteur de 49% ;
- L'acquisition en mai 2026 de 20% des parts de la société espagnole portant le développement du retail park premium de Lleida, permettant ainsi une détention à 100% de l'actif par le Groupe.

REVENUS LOCATIFS : 95,9 M€ (+47,5%)

Les revenus locatifs bruts s'élèvent à 95,9 M€ à fin juin 2026, soit une progression de +47,5%.

Le chiffre d'affaires total qui comprend les autres revenus de FREY, dont les honoraires de gestion pour compte de tiers, s'élève à 134,6 M€ (+44,0% vs. 1S 2025). D'un point de vue régional, c'est à nouveau l'Europe du Sud qui se distingue dans les performances. En effet, Espagne, Portugal et Italie qui représentent à fin juin 42% du chiffre d'affaires du groupe, affichent les plus fortes croissances de fréquentation, de chiffre d'affaires et de loyers.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT : 71,1 M€ (+39,1%)

Le résultat opérationnel courant est à nouveau en forte progression à 71,1 M€ (+39,1%) au premier semestre 2026. Le résultat net part du groupe s'établit à 57,5 M€.

ANR EPRA NTA DE 35,7€ PAR ACTION (+1,0%)

Conformément aux normes IFRS, la campagne d'expertises immobilières du premier semestre 2026 se traduit par une variation de juste valeur de **+51,9 M€** comptabilisée dans le compte de résultat, en part du Groupe et incluant la quote-part des sociétés mises en équivalence.

Ainsi, l'ANR de continuation (EPRA NTA) s'établit à 1 126,9 M€, en croissance de +0,2% par rapport au 31 décembre 2025. Par action, l'ANR EPRA NTA est de 35,7 € et affiche une progression de +1,0% sur la même période.

UN BILAN RENFORCÉ

UNE GESTION ACTIVE DES FINANCEMENTS

La dette financière nette s'élève à 1 226 M€ au 30 juin 2026.

FREY a été particulièrement active pour mettre en place de nouveaux financements et étendre des lignes existantes. Au total, sur le semestre, 360 M€ de nouveaux financements ont été mis en place et depuis le 30 juin, 104 M€ de financements supplémentaires ont été négociés, ce qui porte à 464 M€ le total des financements depuis le début de l'année.

Le coût moyen de la dette à fin juin 2026 est de 4,1% contre 3,1% à fin 2025, reflétant la hausse des taux

d'intérêt.

Les opérations d'optimisation réalisées début juillet 2026 permettent de ramener le coût moyen de la dette à 3,9 % à la date du présent communiqué. La société présente, à fin juin 2026 **un ratio LTV droits inclus de 39,8%** (vs 39,7% à fin 2025), alors que son objectif moyen terme est une LTV inférieure à 45%.

UNE POSITION DE LIQUIDITÉ STRATEGIQUE

En prenant en compte la trésorerie disponible et les lignes de crédit non tirées, **la liquidité de FREY s'élève à 800 M€** après la mise en place des derniers financements signés en juillet 2026. Ce niveau historiquement élevé permet au groupe de saisir d'éventuelles opportunités d'investissement au service de sa stratégie de croissance en Europe.

LA PLATEFORME FREY AU SERVICE D'UNE STRATEGIE DE CROISSANCE AMBITIEUSE

La stratégie d'investissement de FREY sur les retail parks premium et les villages outlet, ses capacités de gestion, ainsi que son activité constante d'optimisation de son allocation de capital (levées de fonds, nouveaux financements, partenariats stratégiques...), devraient permettre de bénéficier pleinement des différents leviers de croissance du groupe et d'être le leader européen des destinations shopping premium de plein air.

Cette stratégie repose sur la **conviction que les destinations premium de shopping de plein air constituent un secteur structurellement porteur et insuffisamment consolidé** et dans lequel, avec la bonne plateforme de gestion, il est possible de générer des rendements initiaux attractifs, de la croissance organique et des synergies substantielles de revenus grâce à une fine sélection pays et produits à la fois sur le segment des retail parks premium et sur celui des villages outlet.

Au-delà de la croissance qui pourrait provenir de nouveaux investissements, FREY dispose d'une croissance embarquée importante.

D'abord, le positionnement immobilier du groupe 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 de développement, qui représente plus de 45 M€ de loyers nouveaux** dont plus de 20 M€ au titre des livraisons 2027-2028, va significativement contribuer à la croissance à moyen et long terme du groupe.

Enfin, FREY continuera de bénéficier au second semestre 2026 de l'effet mécanique positif de l'impact en année pleine en 2026 des **650 M€ d'acquisitions** réalisées en 2025.

*Ce communiqué de presse est disponible sur le site [freygroup.com](https://www.freygroup.com), rubrique La Finance / Les Résultats & Communiqués.
Le rapport financier annuel est disponible dans rubrique La Finance / Informations Réglementées.*

À propos de FREY

FREY est une foncière cotée, leader européen des destinations commerciales premium de plein air, 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 2,7 milliards d'euros d'actifs (part du 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 Groupe

Carine Stoeffler – Directrice financière & ESG

Marine Giraud – Directrice Communication

ANNEXES

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

En M€	(Hors droits)	30.06.2026
	Immeubles de placement consolidés	2 798,4
+	Immeubles destinés à être cédés	-
+	Immeubles en stock en exploitation	15,0
-	Projets en développement	(126,9)
-	Projets en cours valorisés au coût	(42,5)
=	PATRIMOINE CONSOLIDE EN EXPLOITATION	2 644,0
-	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	(265,1)
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP FREY)	135,8
=	PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION	2 514,7
+	Actifs en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	265,1
+	Actifs en exploitation mis en équivalence (QP non FREY)	319,2
=	PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	3 099,0

• **Compte de résultat simplifié consolidé IFRS**

En M€	30.06.2026	30.06.2025	Var.
Revenus locatifs bruts	95,9	65,0	+47,5 %
Revenus de la promotion pour compte de tiers	0,0	0,5	
Revenus activité gestion pour compte de tiers	8,7	7,8	
Revenus des autres activités	0,2	1,1	
Refacturations de charges – IFRS 16	29,7	19,1	
Chiffre d'affaires	134,6	93,5	+44,0 %
Achats consommés	(47,3)	(29,1)	
Charges de personnel	(12,3)	(9,5)	
Autres produits & charges	1,7	(0,2)	
Impôts et taxes	(2,7)	(1,6)	
Amortissements et dépréciations	(2,8)	(2,0)	
Résultat opérationnel courant	71,1	51,1	+39,1 %
Autres produits et charges opérationnels	(9,9)	(0,3)	
Résultat de cessions d'Immeubles de placement	0	0	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	56,2	(0,5)	
Résultat opérationnel (ROP)	117,4	50,3	+133,3 %
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	2,4	0,5	
ROP après quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	119,9	50,8	+136,0 %
Coût de l'endettement net	(30,7)	(16,6)	
Autres produits et charges financiers	(6,5)	(15,3)	
Résultat avant impôts	82,6	18,8	+338,1 %
Impôts sur les résultats	(22,8)	(4,8)	
Résultat net des entreprises consolidées	59,8	14,1	+324,2 %
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	(2,3)	(1,4)	
Résultat net part du Groupe	57,5	12,7	+351,3 %

• **Bilan simplifié consolidé IFRS**

ACTIF en M€	30.06.2026	30.06.2025
Actifs non courants	2 921,1	2 320,8
dont Immeubles de placement	2 798,4	2 194,8
dont Titres des sociétés mises en équivalence	75,6	72,1
Actifs courants	574,8	244,1
dont Trésorerie et équivalents de trésorerie	427,8	111,6
Actifs destinés à être cédés	0,0	1,0
PASSIF en M€		
Capitaux propres	1 098,7	1 037,9
Passifs non courants	2 098,2	1 298,3
dont dettes financières à LT	1 944,9	1 241,1
Passifs courants	298,9	229,7
dont dettes financières à CT (y compris emprunts obligataires)	81,3	27,5
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	0,0	0,0
Total du Bilan	3 495,9	2 565,9

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

En M€	30.06.2026	30.06.2025
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	70,9	55,0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0,5	0,9
Impôts payés	(4,2)	(1,8)
Variation du BFR lié à l'activité	10,7	6,9
Flux net de trésorerie générés par les activités opérationnelles (1)	78,0	61,0
Acquisitions d'immobilisations et immeubles de placement	(56,8)	(261,7)
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers	(2,3)	(3,8)
Cessions d'immobilisations	3,1	3,1
Incidence variation de périmètre et divers	(8,6)	-
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement (2)	(64,5)	(262,4)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-	-
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(0,3)	-
Augmentation, réduction de capital	(19,5)	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres	(8,3)	(0,3)
Emission d'emprunts	263,2	120,1
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	(33,3)	(101,1)
Remboursement des dettes de location	(0,7)	(0,5)
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)	(29,5)	(23,0)
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle	(0,3)	(3,4)
Variation des autres financements	(1,9)	-
Flux net de trésorerie liés au financement (3)	169,6	(8,1)
Incidence de la variation des taux de change sur la trésorerie	0,1	(0,2)
Variation de trésorerie (1+2+3)	183,0	(209,7)

- **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) conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA dans ses recommandations.

En M€	30.06.2026	31.12.2025	Var.	30.06.2025
ANR EPRA de liquidation (NDV)	1 029,3	1 054,9	-2,4%	993,8
<i>ANR EPRA de liquidation par action (€)</i>	<i>32,6</i>	<i>33,2</i>	<i>-1,7%</i>	<i>31,2</i>
ANR EPRA de continuation (NTA)	1 126,9	1 124,7	+0,2%	1 044,1
<i>ANR EPRA de continuation par action (€)</i>	<i>35,7</i>	<i>35,4</i>	<i>+1,0%</i>	<i>32,7</i>
ANR EPRA de reconstitution (NRV)	1 248,9	1 227,2	+1,8%	1 151,1
<i>ANR EPRA de reconstitution par action (€)</i>	<i>39,6</i>	<i>38,6</i>	<i>+2,6%</i>	<i>36,1</i>
<i>Nombre d'actions diluées</i>	<i>32 250 098</i>	<i>32 250 098</i>		<i>32 250 098</i>
<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>	<i>717 103</i>	<i>467 243</i>		<i>348 181</i>
<i>Nombre d'actions corrigé</i>	<i>31 532 995</i>	<i>31 782 855</i>		<i>31 901 917</i>