



Rapport Financier
Semestriel
30 Juin

2026

**1/ ATTESTATION
DU RESPONSABLE
DU RAPPORT
FINANCIER SEMESTRIEL**

5

**2/ RAPPORT FINANCIER
SEMESTRIEL**

7

- 2.1 Faits marquants du 1er semestre 2026 7
- 2.2 Présentation des résultats consolidés au 30 juin 2026 8
- 2.3 RSE & développement durable 12
- 2.4 Perspectives 12

**3/ COMPTES SEMESTRIELS
CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2026** **15**

- 3.1 Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe Frey 15
- 3.2 Événements majeurs survenus au cours de la période 20
- 3.3 Principes comptables et méthodes de consolidation 21
- 3.4 Notes sur les comptes consolidés au 30 juin 2026 26
- 3.5 Événements postérieurs au 30 juin 2026 37

**4/ RAPPORT DES COMMISSAIRES
AUX COMPTES
SUR L'INFORMATION
FINANCIÈRE SEMESTRIELLE** **39**



◀ Designer Outlet Berlin
Allemagne



ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL



Responsable des informations

Monsieur Antoine FREY,
Président Directeur Général de FREY S.A (la « Société »).

Attestation du responsable

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels consolidés sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de l'émetteur, ainsi que de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. ».

Fait à Bezannes, le 24 juillet 2026

Monsieur Antoine FREY
Président Directeur Général de FREY S.A (la « Société »).



◀ **Shopping Promenade Riviera**
Cagnes-sur-Mer (06)

2

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1. FAITS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2026

Patrimoine Locatif consolidé

Au cours du premier semestre de l'exercice 2026, l'activité du Groupe a notamment été marquée par la cession d'un Retail Park à Clermont Ferrand (1.400 m²)

Les surfaces locatives consolidées par le Groupe au 30 juin 2026, s'élèvent à 771.141 m². Elles ont généré 95.9 M€ de loyers facturés bruts sur le semestre, soit une augmentation de 47 % par rapport au premier semestre de l'exercice 2025, notamment dû à l'impact sur le semestre des acquisitions réalisées en 2025.

Patrimoine économique

Le patrimoine économique de la foncière correspond aux actifs détenus à 100 % auxquels s'ajoutent les actifs détenus en partenariat à hauteur de leur quote-part de détention.

Au 30 juin 2026, le patrimoine économique du Groupe représente une surface locative de 751.750 m² pour 180,2 M€ de loyers annualisés (y compris loyers variables).

À périmètre constant, les loyers annualisés sur le patrimoine économique en exploitation ont progressé de +1,2 % par rapport au 31 décembre 2025.

Au 30 juin 2026, le patrimoine économique enregistre une vacance (calculée selon les Best Practice Recommendations EPRA) de 2,6%, identique au 31 décembre 2025. Le taux d'occupation ressort donc à 97,4% au 30 juin 2026.

Patrimoine sous gestion

Les surfaces locatives gérées par le Groupe au 30 juin 2026 s'élèvent à 944.050 m² contre 945.441 m² à fin 2025. Elles représentent 222,6 M€ de loyers annualisés, contre 220,2 M€ à fin 2025.

Ces surfaces se composent des éléments suivants :

- le patrimoine détenu à 100% par le Groupe ;
- le patrimoine détenu par le Groupe au travers de partenariat (à 100%);
- le patrimoine géré par le Groupe pour le compte de tiers.

Synthèse du Patrimoine du Groupe

Le détail du patrimoine en exploitation du Groupe au 30 juin 2026 est présenté dans le tableau ci-dessous :

VENTILATION DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION

Immeubles de placement consolidés	2 798,4
+ Immeubles destinés à être cédés	0,0
+ 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
- Actif en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	-265,1
+ Actif en exploitation mis en équivalence (QP FREY)	135,8
= PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION	2 514,7
+ Actif en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	265,1
+ Actif en exploitation mis en équivalence (QP non FREY)	319,2
= PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	3 099,0

Développement

Malmö Designer Village (26.000 m²) et Lleida (49.000 m²) sont en cours de travaux et commercialisation.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 25 juin 2026 a approuvé le paiement d'un dividende de 2,00 € par action aux 32 250 098 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 64,5 M€. Compte tenu des actions auto-détenues, le montant à verser s'élève à 63,1 M€.

Variation du pourcentage de détention

En date du 4 mai 2026, Domestreet Invest a acquis en complément, 20% des parts de la société Promenade Lleida portant sa participation de 80 % à 100 %.

2. PRÉSENTATION DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2026

2.1. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Comptes consolidés - M€	30/06/2026 (6 mois)	30/06/2025 (6 mois)	Variation
Chiffre d'Affaires	134,6	93,5	41,1
Dont : - Revenus locatifs	95,9	65,0	30,9
- Refacturations de charges – IFRS 16	29,7	19,1	10,6
- Promotion immobilière	0,0	0,5	- 0,5
- Gestion pour compte de tiers	8,7	7,8	0,9
- Autres activités	0,2	1,1	- 0,9
Résultat Opérationnel Courant	71,2	51,1	20,1
Variation Juste Valeur des immeubles de placement	56,2	-0,5	56,7
Résultat Net des sociétés mises en équivalence	2,4	0,5	2,0
Résultat Financier	-37,3	-31,9	- 5,4
Résultat Net avant IS	82,6	18,8	63,8
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	57,5	12,7	44,7

2.1.1. Chiffre d'Affaires

Revenus locatifs

Le total des loyers consolidés du Groupe s'élève à 95,9M€ au 1^{er} semestre 2026, contre 65 M€ en 2025, soit une augmentation de 47%.

A périmètre constant, les loyers facturés ont augmenté de +1,9% par rapport au 1^{er} semestre 2025.

Promotion immobilière

Aucun chiffre d'affaires n'a été constaté au premier semestre 2026 au titre de la promotion immobilière.

Gestion pour compte de tiers

Le chiffre d'affaires généré par l'activité de gestion pour compte de tiers est de 8,7M€ au cours du 1^{er} semestre 2026.

Autres activités

Le chiffre d'affaires généré par les autres activités ressort à 0,2M€ au 1^{er} semestre 2026.

2.1.2. Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant ressort à + 71,2M€ au 30 juin 2026, contre + 51,1M€ au premier semestre 2025, soit une hausse de 39%.

2.1.3. Juste valeur

Le Groupe Frey enregistre une variation de juste valeur de 56,2M€. Cette variation se compose de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation et en développement présents au 31 décembre 2025.

Au 30 juin 2026, la valorisation des immeubles de placement a été déterminée par des experts indépendants : les cabinets CBRE, Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate, JLL France et Savills.

2.1.4. Résultat net (Part du Groupe)

Le résultat net (part du Groupe) ressort à 57,5M€ contre 12,7M€ pour les 6 premiers mois de l'exercice 2025, soit une progression de 44,8M€. Cette variation du résultat net s'explique principalement par l'impact sur le semestre des acquisitions réalisées en 2025 ainsi que par la création de valeur constatée sur les immeubles de placement au 1^{er} semestre 2026.

2.2. BILAN CONSOLIDÉ

Principaux postes du bilan consolidé - M€	30/06/2026 (6 mois)	31/12/2025 (12 mois)	Variation
Capitaux propres part du Groupe	1 032,0	1 056,7	- 24,7
Capitaux propres	1 098,7	1 145,7	- 47,0
Dettes financières	1 653,5	1 423,5	230,0
Immeubles de placement	2 798,4	2 706,3	92,1
Stocks promotion	55,7	53,9	1,8
Disponibilités + VMP	427,8	244,7	183,1

Au 30 juin 2026, les capitaux propres part du Groupe ressortent à 1 032,0 M€, contre 1 056,7 M€ au 31 décembre 2025.

Cette évolution est due principalement aux éléments suivants :

- la distribution de dividendes votée lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2026 pour un montant de - 64,5 M€ ;
- le résultat de la période pour + 57,5 M€ ;

- le retraitement des actions auto-détenues pour - 7,0 M€;
- la variation du pourcentage de détention de la société Promenade LLeida - 10,4 M€.

La valeur consolidée du patrimoine ressort à 2 798,4 M€ au 30 juin 2026, contre 2 706,3 M€ au 31 décembre 2025.

Le patrimoine total (développement et exploitation) du Groupe, reclassement IFRS 5 compris, se décompose de la manière suivante :

VENTILATION DU PATRIMOINE - M€	
Immeubles de placement consolidés	2 798,4
- Immeubles de placement dans les partenariats (QP non Frey)	- 265,5
+ Immeubles de placement mis en équivalence (QP Frey)	136,1
= IMMEUBLES DE PLACEMENT ECONOMIQUES *	2 669,0
+ Immeubles de placement dans les partenariats (QP non FREY)	265,5
+ Immeubles de placement mis en équivalence (QP non FREY)	323,6
= IMMEUBLES DE PLACEMENT TOTAUX	3 258,1

* Les Immeubles de placement économiques sont composés de la quote-part de détention, des immeubles de placements IFRS IG et MEE et des immeubles de placements reclassés en Actifs destinés à être cédés.

2.3. RESSOURCES FINANCIÈRES

2.3.1. Dette bancaire

L'encours des dettes du Groupe au 30 juin 2026 ressort à 1.653,5 M€, se décompose comme suit :

- 416,5 M€ de contrats hypothécaires long terme
- 1.237,0 M€ de dettes corporate.

Le Groupe dispose également d'un droit de tirage résiduel de 268,0 M€ sur les lignes corporate ainsi que d'une trésorerie de 427,8 M€, permettant d'accompagner le développement du Groupe.

La maturité de la dette bancaire ressort à 4,6 contre 4,5 ans à fin 2025.

2.3.2. Taux intérêts et couverture de taux

Au 30 juin 2026, la dette du Groupe est intégralement indexée sur un taux variable (Euribor 3 mois). Cependant, compte tenu des opérations de couvertures de taux mises en place (SWAP, CAP et COLLAR), le taux d'intérêt de cette dette est sécurisé à hauteur de 95 %, contre 90 % au 31 décembre 2025.

Le taux d'intérêt moyen de la dette au 30 juin 2026, après prise en compte des couvertures de taux et avec un Euribor 3 mois à 2,324 %, ressort à 4,12 %, contre 3,12 % au 31 décembre 2025.

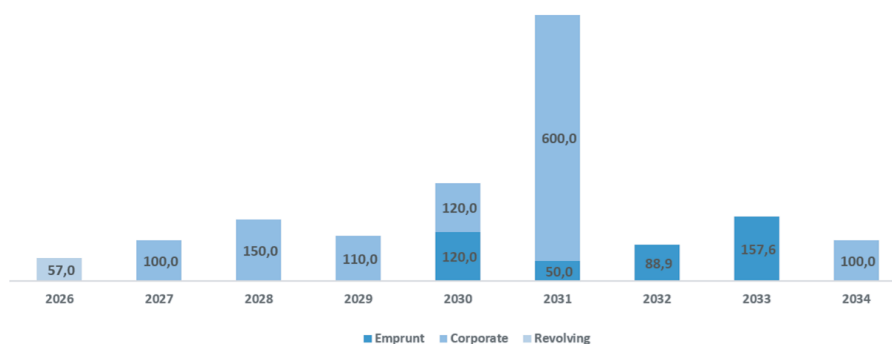
Ce taux de 4,12 % se décompose en un taux moyen de 3,98 % sur les crédits hypothécaires et 4,17 % sur les financements corporates.

Le tableau suivant présente les impacts sur le résultat financier du Groupe des éventuelles variations du taux Euribor 3 mois de 100 points et de 50 de base (en plus et en moins) :

Au 30 juin 2026	-100 pts	-50 pts	E3M	+50 pts	+100 pts
Impacts (en K€)	10.635	5.766	-	-3.424	-4.417

2.3.3. Echancier de la dette

L'échéancier ci-dessous représente l'échéancier global de remboursement de la dette du Groupe, y compris lignes corporate long terme tirées.



2.3.4. Covenants

Dans le cadre de ses contrats de financement, le Groupe FREY est soumis aux covenants usuels dans le cadre de ce type de financement (LTV, Dette sécurisée, ICR).

Au 30 juin 2026, tous les engagements et covenants du Groupe FREY pris vis à vis des partenaires financiers sont respectés.

Les ratios sur la base desquels sont établis les principaux covenants, sont exposés dans les tableaux suivants.

Le ratio ICR mesure le rapport entre les loyers et les intérêts financiers.

Le ratio LTV mesure le rapport entre l'encours de crédit et la valeur de l'actif DI.

Le ratio de Dette Sécurisée indique le pourcentage de la dette totale du Groupe bénéficiant de suretés réelles

RATIOS CONSOLIDÉS	LTV DROITS INCLUS	ICR	DETTE SÉCURISÉE
Dette concernée	1 237,0 M€	1 237,0 M€	1 237,0 M€
Ratios demandés	<=60,0 %	>= 2	<20,0 %
Ratios 30.06.2026	39,8 %	3,3	13,6 %

2.4. ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (A.N.R.)

Les indicateurs de performance de FREY au 30 juin 2026, établis conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA⁽¹⁾ dans ses recommandations, sont présentés ci-dessous.

Au 30 juin 2026 (en M€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS PART DU GROUPE	1 032,0	1 032,0	1 032,0
Incluant/excluant :			
i) Instruments hybrides	-	-	-
ANR DILUÉ	1 032,0	1 032,0	1 032,0
Incluant :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
ii.b) Réévaluation des immeubles en cours (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants	-	-	-
iii) Réévaluation des contrats de location-financement	-	-	-
iv) Réévaluation des propriétés commerciales	-	-	-
ANR DILUÉ À LA JUSTE VALEUR	1 032,0	1 032,0	1 032,0
Excluant :			
v) Impôt différé sur la juste valeur des immeubles de placement	88,3	88,3	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	11,9	11,9	-
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	-	-	-
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	-	-
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	- 2,7	-2,7
Incluant :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	-
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
xi) Droits de mutation	116,7	-2,5	-
ANR	1 248,9	1 126,9	1 029,3
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice	32 250 098	32 250 098	32 250 098
Actions auto-détenues et plan d'attribution gratuite d'actions	717 103	717 103	717 103
Nombre d'actions pris en compte après effet dilutif	31 532 995	31 532 995	31 532 995
ANR PAR ACTIONS (en €)	39,6	35,7	32,6

(1) European Public Real Estate Association, « Best Practice Recommendations », publiées en octobre 2019, sur le site Internet www.epra.com.

Au 31 décembre 2025 (en M€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS PART DU GROUPE	1 056,7	1 056,7	1 056,7
Incluant/excluant :			
i) Instruments hybrides	-	-	-
ANR DILUÉ	1 056,7	1 056,7	1 056,7
Incluant :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
ii.b) Réévaluation des immeubles en cours (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants	-	-	-
iii) Réévaluation des contrats de location-financement	-	-	-
iv) Réévaluation des propriétés commerciales	-	-	-
ANR DILUÉ À LA JUSTE VALEUR	1 056,7	1 056,7	1 056,7
Excluant :			
v) Impôt différé sur la juste valeur des immeubles de placement	61,0	61,0	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	11,2	11,2	-
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	-	-	-
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	-	-
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	- 1,9	- 1,9
Incluant :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	-
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
xi) Droits de mutation	98,3	- 2,4	-
ANR	1 227,2	1 124,7	1 054,9
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice	32 250 098	32 250 098	32 250 098
Actions auto-détenues et plan d'attribution gratuite d'actions	467 243	467 243	467 243
Nombre d'actions pris en compte après effet dilutif	31 782 855	31 782 855	31 782 855
ANR PAR ACTIONS (en €)	38,6	35,4	33,2

3. RSE & DÉVELOPPEMENT DURABLE

Pionnière dans le virage stratégique vers la durabilité depuis 2008 et Société à Mission certifiée B Corp™ depuis 2021, FREY demeure à l'avant-garde de l'innovation et de l'exemplarité.

4. PERSPECTIVES

POURSUITE DE LA CROISSANCE

FREY poursuit l'exécution de sa stratégie visant à consolider son statut de plateforme paneuropéenne intégrée de référence dédiée aux destinations commerciales premium de plein air, combinant investissement, développement, asset management et exploitation de retail parks premium et de villages outlet.

Le Groupe s'appuie sur une situation financière renforcée, avec 464 M€ de nouveaux financements sécurisés depuis le début de l'année et près de 800 M€ de liquidités disponibles, lui donnant les moyens d'accélérer sa croissance en Europe.

Cette stratégie repose sur trois axes complémentaires :

- **Asset management des sites existants** : Au-delà de la mise en œuvre des capacités de gestion (recommercialisations, renouvellements...) des équipes FREY sur ses centres de plein air stratégiques, les bons fondamentaux de la classe d'actifs permettent une densification et une diversification progressive (restauration, loisirs, santé, formation, services publics...) des sites existants avec des investissements affichant des rendements moyens au-dessus des expertises existantes.
- **Mise en œuvre du pipeline de développement** : FREY poursuit le déploiement de son pipeline de développement avec plusieurs projets destinés à être conservés en patrimoine, notamment Shopping Promenade Lleida en Espagne, Malmö Designer Village en Suède et OPEN à Saint-Genis-Pouilly en France. Les deux premiers représentent à eux seuls près de 83 000 m², 628 M€ d'investissements et un potentiel locatif annuel d'environ 20 M€, illustrant l'ambition du Groupe de développer des destinations commerciales de plein air de nouvelle génération répondant aux plus hauts standards environnementaux et commerciaux.
- **Acquisitions opportunistes en Europe** : FREY acquiert des actifs commerciaux premium de plein air en Europe, les transformant aux normes de la foncière tant sur le plan économique qu'environnemental, en les repositionnant progressivement aux meilleurs standards commerciaux et environnementaux, en ligne avec le patrimoine existant du Groupe.



◀ Malmö Designer Village
Suède

3

COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2026

1. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DU GROUPE FREY

1.1. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2026

En K€	Note	30.06.2026 6 mois	% CA	31.12.2025 12 mois	% CA	30.06.2025 6 mois	% CA
Chiffre d'affaires	4.1.1	134 565	100%	231 363	100%	93 502	100%
Achats consommés		-47 266	-35%	-80 688	-35%	-29 070	-31%
Charges de personnel		-12 270		-22 675		-9 538	
Autres Produits	4.1.3	2 950		3 037		586	
Autres Charges	4.1.3	-1 238		-1211		-784	
Impôts et taxes		-2 737		-4 033		-1 564	
Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations	4.1.4	-2 845		-4 598		-2 043	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		71 159	53%	121 195	52%	51 089	55%
Autres Produits opérationnels	4.1.5	759		128		-	
Autres Charges opérationnelles	4.1.5	-10 694		-10 908		-268	
Résultat de cessions d'Immeubles de placement	4.1.6	-		806		-10	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	4.2.2	56 220		58 390		-497	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		117 444	87%	169 611	73%	50 314	54%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	4.2.3	2 448		1 967		471	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		119 892	89%	171 578	74%	50 785	54%
Coût de l'endettement net	4.1.7	-30 721		-44 710		-16 613	
dont Produits financiers		7 268		18 832		12 138	
dont Charges financières		-37 989		-63 542		-28 751	
Autres produits et charges financiers	4.1.7	-6 535		-21 762		-15 325	
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		82 636	61%	105 106	45%	18 847	20%
Impôts sur les résultats		-22 799		-30 310		-4 755	
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES		59 837	44%	74 796	32%	14 091	15%
RÉSULTAT NET DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		-2 309		2 609		-1 358	
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		57 528	43%	77 405	33%	12 734	14%
Résultat par action	4.1.8	1,82		2,43		0,40	
Résultat dilué par action	4.1.8	1,82		2,43		0,40	

1.2. ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2026

En K€	30.06.2026 6 mois	31.12.2025 12 mois	30.06.2025 6 mois
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES	59 837	74 797	14 091
Gains et pertes directement comptabilisés en capitaux propres			
Variation de juste valeur des instruments de couverture	-	-	-
Écarts de change résultant de la conversion des états financiers de filiales étrangères et investissements nets dans ces filiales	49	1 631	1 039
Impact des impôts différés sur instruments de couverture	-	-	-
Sous total des éléments du résultat global recyclables en résultat	49	1 631	1 039
Écarts actuariels sur les engagements retraites nets d'impôt	-	-81	-
Sous total des éléments du résultat global non recyclables en résultat	-	-81	-
TOTAL DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES	49	1 550	1 039
RÉSULTAT NET GLOBAL	59 886	76 347	15 130
Résultat Net Global - Part du groupe	57 577	78 956	13 772
Résultat Net Global - Participations ne donnant pas le contrôle	2 309	-2 609	1 358

1.3. ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 30 JUIN 2026

ACTIF

En K€	Note	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Ecart d'acquisition		7 809	7 809	15 652
Immobilisations incorporelles		2 730	1 850	1 737
Immobilisations corporelles	4.2.1	26 497	28 403	28 875
Immeubles de placement	4.2.2	2 798 407	2 706 333	2 194 794
Titres mis en équivalence	4.2.3	75 638	73 661	72 095
Autres actifs non courants		4 188	3 617	4 926
Impôts différés actif		5 847	5 379	2 708
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		2 921 116	2 827 051	2 320 787
Stocks et en-cours	4.2.4	55 741	53 897	64 553
Clients & comptes rattachés	4.3.2	22 327	27 538	21 306
Autres actifs courants		66 588	57 489	35 163
Actifs financiers courants	3.3	2 343	8 463	11 480
Trésorerie et équivalents	4.2.5	427 779	244 747	111 626
TOTAL ACTIFS COURANTS		574 778	392 132	244 128
Actifs destinés à être cédés	4.2.2	-	-	1 000
TOTAL ACTIF		3 495 894	3 219 186	2 565 915

PASSIF

En K€	Note	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2025
Capital		80 625	80 625	80 625
Réserves consolidées & Primes		894 054	899 181	902 605
Réserves de change		-182	-445	-407
Résultat		57 528	77 405	12 734
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	1.5	1 032 025	1 056 727	995 557
Participations ne donnant pas le contrôle	1.5	66 724	88 982	42 367
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1.5	1 098 749	1 145 708	1 037 924
Provisions pour risques & charges	4.2.7	5 039	4 547	1 537
Instruments financiers dérivés passifs non courants		-	-	-
Passifs financiers non courants	4.2.6	1 944 864	1 692 403	1 241 149
Impôts différés passif		140 914	115 292	42 029
Autres passifs non courants		7 408	7 408	13 612
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		2 098 225	1 819 651	1 298 327
Fournisseurs & comptes rattachés		24 575	21 444	19 102
Autres passifs courants	4.2.8	178 510	107 235	163 748
Instruments financiers dérivés passifs courants	3.3	14 486	18 546	19 302
Passifs financiers courants	4.2.6	81 349	106 601	27 512
TOTAL PASSIFS COURANTS		298 920	253 826	229 664
Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés		-	-	-
TOTAL PASSIF		3 495 894	3 219 186	2 565 915

1.4. ETAT DE FLUX DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN 2026

En K€	Note	30.06.2026 6 mois	31.12.2025 12 mois	30.06.2025 6 mois
Flux de trésorerie liés à l'activité				
Résultat net des sociétés consolidées		59 837	74 797	14 091
Elimination des charges & produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité				
• Amortissements & provisions		1 818	3 788	718
• Coût de l'endettement		30 548	47 583	20 312
• Autres produits et charges financiers		4 041	3 166	-
• Variation des impôts		22 799	30 310	4 755
• Variation de la valeur sur les immeubles de placement	4.2.2	-56 220	-58 390	497
• Variation de la valeur des instruments financiers	4.1.7	796	18 596	15 066
• Plus et moins-values de cession		273	-730	55
• Quote-part de résultat des mises en équivalence	4.2.3	-2 448	-1 967	-471
• Frais d'acquisition sur titres de participation		-	-	-
• Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		9 442	-	-
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		70 886	117 152	55 023
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		495	-	903
Impôts payés		-4 152	-6 882	-1 773
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	4.3.2	10 722	-3 749	6 860
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ (1)		77 952	106 521	61 013
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement				
Acquisition d'immeubles de placement	4.3.3	-50 366	-302 437	-261 476
Acquisition d'immobilisations	4.3.3	-6 431	-6 064	-200
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers		-2 265	-4 253	-3 789
Cession d'immobilisations	4.2.1	3 164	26 807	3 087
Cession d'actifs financiers		-	-	-
Variations des autres placements		-	-	-
Incidence des variations de périmètre	4.3.4	-8 636	-123 030	-32
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (2)		-64 534	-408 977	-262 410
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement				
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	2.1.1	-	-62 114	-
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-267	-7 092	-
Augmentation, réduction de capital		-19 459	48 093	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres		-8 258	-2 989	-305
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle		-265	-3 775	-3 352
Emission d'emprunts	4.2.6	263 181	319 704	120 090
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	4.2.6	-33 282	-113 165	-101 051
Remboursement des dettes de location	4.2.6	-709	-1 231	-519
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)		-29 462	-46 781	-22 970
Variations des autres financements	4.2.6	-1 928	95 095	-
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (3)		169 550	225 746	-8 098
Incidence de la variation des taux de change		65	167	-170
VARIATION DES FLUX DE TRÉSORERIE (1+2+3)		183 031	-76 544	-209 665
Trésorerie d'ouverture	4.3.1	244 747	321 291	321 291
Trésorerie de clôture	4.3.1	427 779	244 747	111 626
VARIATION DE TRÉSORERIE		183 031	-76 544	-209 665

1.5. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Informations au 30 juin 2026

En K€	Capital	Primes	Réserves et résultats consolidés	Réserves de change	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024	80 625	408 087	559 327	-210	1 047 829	51 870	1 099 699
Résultat de la période	-	-	77 405	-	77 405	-2 609	74 797
Distributions de dividendes	-	-30 570	-31 544	-	-62 114	-10 128	-72 241
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	41 359	41 359
Actions d'autocontrôle	-	-	-3 011	-	-3 011	-	-3 011
Variation de périmètre	-	-	-3 069	-	-3 069	8 140	5 071
Autres	-	-	-81	-235	-315	349	34
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	80 625	377 517	599 029	-445	1 056 727	88 982	1 145 708
Résultat de la période	-	-	57 528	-	57 528	2 309	59 837
Distributions de dividendes	-	-	-65 017	-	-65 017	-267	-65 284
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Actions d'autocontrôle	-	-	-7 045	-	-7 045	-	-7 045
Variation de périmètre*	-	-	-10 430	-	-10 430	-4 725	-15 155
Autres**	-	-	-	263	263	-19 575	-19 312
TOTAL AU 30 JUIN 2026	80 625	377 517	574 065	-182	1 032 025	66 724	1 098 749

(*) Les variations de périmètre sont liées à l'acquisition complémentaire des titres de la société LLEIDA, déjà contrôlée par le Groupe et consolidée en intégration globale.

(**) L'impact de -19 576 K€ sur les participations ne donnant pas le contrôle concerne principalement les réductions de capital des sociétés FRF1 et FRF2 intervenues sur le premier semestre 2026.

Informations au 30 juin 2025

En K€	Capital	Primes	Réserves et résultats consolidés	Réserves de change	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	80 625	463 130	502 824	-49	1 046 530	69 908	1 116 438
Résultat de la période	-	-	40 003	-	40 003	5 157	45 160
Distributions de dividendes	-	-54 983	-2 159	-	-57 142	-3 026	-60 160
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Actions d'autocontrôle	-	-	3 590	-	3 590	-	3 590
Variation de périmètre	-	-	15 099	-	15 099	-20 169	-5 070
Autres	-	-60	-30	-161	-251	-	-251
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024	80 625	408 087	559 327	-210	1 047 829	51 870	1 099 699
Résultat de la période	-	-	12 734	-	12 734	1 358	14 092
Distributions de dividendes	-	-30 569	-30 706	-	-61 275	-10 597	-71 872
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Actions d'autocontrôle	-	-	-314	-	-314	-	-314
Variation de périmètre*	-	-	-3 220	-	-3 220	-266	-3 486
Autres	-	-	-	-197	-197	2	-195
TOTAL AU 30 JUIN 2025	80 625	377 518	537 821	-407	995 557	42 367	1 037 924

(*) La variation des réserves consolidées et des participations ne donnant pas le contrôle est principalement liée à la variation du pourcentage de détention des sociétés ROS POLAND et ROS KRAKOW déjà consolidées en intégration globale.

2. EVÉNEMENTS MAJEURS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE

2.1. OPÉRATIONS VISANT L'ACTIONNARIAT DU GROUPE

2.1.1. Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 25 juin 2026 a approuvé le paiement d'un dividende de 2,0 € par action aux 32 250 098 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 64,5 M€. Compte tenu des actions auto-détenues, le montant à verser s'élève à 63,1 M€.

2.1.2. Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale du 25 juin 2026 a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à acheter ou faire acheter des actions de la société, dans les conditions prévues par les articles L225-209 du Code de commerce

Au 30 juin 2026, la société détenait 717 103 actions propres, soit 2,22 % de son capital à cette date, réparties entre les deux contrats suivants :

- 17 345 détenus dans le cadre du contrat de liquidité conclu le 3 mars 2017 ayant pour objectif l'animation du marché.
- 699 758 titres détenus dans le cadre du contrat de rachat permettant de réaliser les autres objectifs autorisés par l'Assemblée Générale

2.2. FINANCEMENTS

Lignes corporate

Sur le mois de juin 2026, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an des dates d'échéance de 5 lignes corporate à 2031 pour un montant global de 645M€.

Sur le premier semestre 2026, Frey a signé les nouveaux financements suivants :

- une ligne de financement moyen terme assortie de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) d'un montant total de 200 M€ à 5 ans avec deux possibilités d'extension d'un an, dont 50% en ligne revolving.
- un contrat de financement hypothécaire pour un montant de 160 M€ à 7 ans, adossé à ses deux retail parks Shopping Promenade Claye-Souilly et Shopping Promenade Coeur Alsace.

Couvertures

Le Groupe a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant sur le premier semestre 2026 :

- deux cap pour un nominal total de 100 M€ pour une durée de 1 an.
- quatre collar pour un nominal total de 128M€ pour une durée de 7 ans.

2.3. VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre au 30 juin 2026 est identique au périmètre présenté dans les comptes 2025, à l'exception des variations décrites ci-dessous.

Variation du pourcentage de détention

En date du 4 mai 2026, Domestreet Invest a acquis en complément, 20% des parts de la société Promenade Lleida portant sa participation de 80 % à 100 %.

3. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

La société mère du Groupe, tel que présentée sur les états ci-après, est la société Frey dont le siège social est 1 rue René Cassin, 51430 Bezannes.

3.1. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2026 ont été préparés conformément aux dispositions de la norme I.A.S. 34 « Information financière intermédiaire » qui permet de présenter une sélection de notes annexes. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus conjointement avec les comptes consolidés annuels du groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations I.F.R.S. telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2026 et sont identiques à ceux appliqués lors de l'établissement des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Le Groupe a procédé à l'analyse des nouvelles normes, amendements et interprétations d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2026. Leur première application n'a pas eu d'incidence significative sur les méthodes comptables retenues, ni sur les comptes consolidés semestriels du Groupe.

En avril 2024, l'IASB a publié la norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers », qui remplace IAS 1 et introduit de nouvelles exigences concernant la présentation du résultat net. Ces exigences comprennent notamment :

- l'introduction de totaux et sous-totaux spécifiques dans le compte de résultat ;
- la classification de l'ensemble des produits et charges dans le résultat selon de nouvelles catégories définies ;
- la présentation d'indicateurs de performance définis par la direction (*Management-defined Performance Measures – MPMS*) ;
- de nouvelles règles relatives à l'agrégation et à la désagrégation des informations financières.

IFRS 18, ainsi que les modifications corrélatives apportées aux autres normes IFRS, sont applicables aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, une application anticipée étant toutefois autorisée. La norme devra être appliquée de manière rétrospective.

Le Groupe a lancé un projet structuré de transition afin d'évaluer les incidences d'IFRS 18 sur son dispositif de présentation et d'information financière. À la date du présent rapport, cette analyse est toujours en cours, notamment concernant :

- le rattachement des produits et charges du Groupe aux nouvelles catégories du compte de résultat ;
- la classification de certains coûts et les conséquences qui en découlent sur les sous-totaux actuellement présentés ;
- l'identification des indicateurs alternatifs de performance définis par la direction (*Management-defined Performance Measures*) ainsi que les modalités de leur présentation.

3.2. BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATION

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et des instruments dérivés, qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes I.F.R.S., d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement,
- L'évaluation des instruments financiers de couverture,
- L'évaluation des actifs d'exploitation, et notamment le taux d'avancement des projets en cours,
- L'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe revise ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour.

Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations I.F.R.S. en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

Risques climatiques

La mise en œuvre d'actions pour limiter les effets des activités du Groupe sur le changement climatique (au travers de l'acquisition et de l'exploitation de forêts françaises durablement gérées notamment) fait partie des enjeux de la société dans le cadre de la stratégie environnementale du groupe.

Au 30 juin 2026, à ce stade, les effets du changement climatique ne sont pas venus impacter les états financiers de manière significative.

3.3. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes I.A.S. 32, I.F.R.S 9, I.F.R.S. 7 et I.F.R.S 13.

Le Groupe Frey n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments, présentés à leur valeur notionnelle en hors bilan en normes françaises, constituent en normes I.F.R.S. des actifs et passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée. Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou cash flow hedge), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée, quant à elle, en compte de résultat selon les valorisations « MTM » communiquées par les établissements de crédit concernés.

Dans tous les autres cas, la variation de valeur est directement enregistrée en résultat.

Compte tenu du coût de réalisation des tests d'efficacité et la prise en compte de l'impact des variations de valeur enregistrées en capitaux propres dans le résultat global, le Groupe a décidé de ne pas tester ses instruments financiers et donc de comptabiliser l'intégralité des variations en résultat.

Les soultes liées à ces instruments financiers sont comptabilisées comme une variation de valeur.

Exposition au risque de crédit d'une contrepartie

Le Groupe, détenant des groupes d'actifs ou de passifs financiers, est exposé à un risque de marché ou un risque de crédit sur chacune de ses contreparties, tel que défini par I.F.R.S. 7. Le Groupe utilise l'exception prévue par I.F.R.S. 13 qui permet de mesurer à la juste valeur le groupe d'actifs ou de passifs financiers sur la base du prix qui serait reçu pour la vente ou le transfert d'une position nette à l'égard d'un risque particulier lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

Pour déterminer la position nette, le Groupe tient compte des arrangements existants qui atténueraient le risque de crédit en cas de défaut de contrepartie (par exemple, un accord de compensation globale avec la contrepartie). L'évaluation de la juste valeur prend en compte la probabilité qu'un tel arrangement puisse être juridiquement contraignant en cas de défaut de contrepartie.

L'impact étant non significatif, l'évaluation des dérivés ne prend pas en compte l'ajustement de la valeur de crédit (C.V.A.) et l'ajustement de la valeur de débit (D.V.A.).

Au 30 juin 2026, les instruments financiers détenus représentent une valeur de -12,1 M€ (hors intérêts courus) contre -11,3 M€ au 31 décembre 2025.

L'impact de la variation de juste valeur, net des soultes et primes versées, a été comptabilisé en résultat à hauteur de -2,5 M€, hors impôts différés.

3.4. SEGMENTS OPÉRATIONNELS

La norme I.F.R.S. 8 impose la présentation d'informations sur les segments opérationnels du Groupe. Au 30 juin 2026, il n'y a pas eu de modification dans l'identification des segments par rapport à l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Le Groupe FREY présente son information sectorielle de la manière suivante :

- Quatre segments opérationnels sont identifiés par le management du Groupe :
 - Activité foncière (loyers et autres revenus perçus sur les actifs en patrimoine) ;
 - Activité de promotion immobilière (développement et aménagement de Parcs d'Activités Commerciales) ;
 - Activité de gestion pour compte de tiers (gestion de Parcs d'Activités Commerciales pour le compte de tiers),
 - Autres activités (facturations de prestations et d'activités support).

- Les loyers et les charges non refacturables font l'objet d'une répartition entre les actifs stabilisés et les actifs non stabilisés (projet livré depuis moins d'un an ou actif en cours de restructuration à la date de clôture).
- Les indicateurs suivis par segment opérationnel sont les suivants :
 - Le chiffre d'affaires net des charges refacturées (loyers, ventes, honoraires) ;
 - Les charges non refacturables aux locataires ;
 - Le coût des ventes.
- Les autres items ne pouvant être répartis par des « informations financières isolées » sont présentés de manière globale.

Le Groupe considère que chaque programme en promotion ou chaque immeuble de placement est représentatif d'une U.G.T., chaque U.G.T. pouvant être affectée à un ou plusieurs segments opérationnels selon sa destination économique.

INFORMATIONS AU 30 JUIN 2026

En K€ - au 30 juin 2026	Activité foncière	Promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers	Autres	Total	Dont France	Dont Etranger
Loyers actifs stabilisés	84 880				84 880	27 489	57 391
Charges non récupérables actifs stabilisés	-2 980				-2 980	-1 410	-1 570
LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS	81 900				81 900	26 079	55 821
Loyers actifs non stabilisés	11 024				11 024	11 024	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-441				-441	-441	-
LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS	10 583				10 583	10 583	-
Chiffre des ventes		33			33	33	-
Coût d'achat des marchandises vendues		-43			-43	-43	-
MARGE DE PROMOTION		-10			-10	-10	-
CHIFFRE D'AFFAIRES GESTION POUR COMPTE DE TIERS			8 683		8 683	1 383	7 300
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES				237	237	237	-
MARGE D'ACTIVITÉ					101 393	38 272	63 121
Services extérieurs					-14 094	-7 295	-6 799
Charges de personnel					-12 270	-6 659	-5 611
Autres Produits et Charges					1 712	817	895
Impôts et taxes					-2 737	-447	-2 290
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions					-2 845	-2 347	-498
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT					71 159	22 341	48 818
Autres Produits et Charges opérationnels					-9 935	-540	-9 395
Résultat de cessions d'Immeubles de placement					-	-	-
Ajustement des valeurs des immeubles de placement					56 220	4 994	51 226
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL					117 444	26 795	90 649
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence					2 448	2 448	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE					119 892	29 243	90 649
Coût de l'endettement net					-30 721	-15 122	-15 599
Ajustement des valeurs des actifs financiers					-6 535	-2 565	-3 970
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS					82 636	11 556	71 080
Impôts sur les résultats					-22 799	-129	-22 670
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES					59 837	11 427	48 410
Intérêts des minoritaires					-2 309	-2 308	-1
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)					57 528	9 119	48 409

L'augmentation des revenus locatifs s'explique principalement par l'acquisition des actifs Berlin Outlet en mai 2025 et les 3 Designer village en Italie (Franciacorta, Palmanova et Valdichiana) en août 2025.

La charge d'impôt provient essentiellement des sociétés étrangères n'entrant pas dans le champ du régime fiscal SIIC.

ACTIF

Au 30 juin 2026 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total activité promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers		Total gestion pour compte de tiers	Autres		Total autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Immeubles de placement	1 220 495	1 577 912	2 798 407	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 798 407
Titres mis en équivalence	75 638	-	75 638	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75 638
Stocks et en-cours	-	-	-	51 474	4 267	55 741	-	-	-	-	-	-	55 741

PASSIF

Au 30 juin 2026 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total activité promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers		Total gestion pour compte de tiers	Autres		Total autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Titres mis en équivalence	-	-	-	23	-	23	-	-	-	687	-	687	710
Passifs financiers non courants	1 541 604	402 911	1 944 515	236	-	236	-	-	-	113	-	113	1 944 864
Passifs financiers courants	62 534	18 654	81 188	50	-	50	-	-	-	111	-	111	81 349

INFORMATIONS AU 31 DÉCEMBRE 2025

En K€ - au 31 décembre 2025	Activité foncière	Promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers	Autres	Total	Dont France	Dont Etranger
Loyers actifs stabilisés	137 688				137 688	42 038	95 650
Charges non récupérables actifs stabilisés	-3 781				-3 781	-1 737	-2 044
LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS	133 907				133 907	40 301	93 606
Loyers actifs non stabilisés	20 843				20 843	20 843	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-981				-981	-981	-
LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS	19 862				19 862	19 862	-
Chiffre des ventes		9 758			9 758	9 758	-
Coût d'achat des marchandises vendues		-9 429			-9 429	-9 429	-
MARGE DE PROMOTION		329			329	329	-
CHIFFRE D'AFFAIRES GESTION POUR COMPTE DE TIERS			13 144		13 144	902	12 242
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES				4 756	4 756	4 756	-
MARGE D'ACTIVITÉ					171 998	66 150	105 848
Services extérieurs					-21 323	-9 742	-11 581
Charges de personnel					-22 675	-12 985	-9 690
Autres Produits et Charges					1 826	2 023	-198
Impôts et taxes					-4 033	-1 582	-2 451
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions					-4 598	-3 295	-1 303
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT					121 195	40 482	80 713
Autres Produits et Charges opérationnels					-10 780	-6 088	-4 692
Résultat de cessions d'Immeubles de placement					806	806	-
Ajustement des valeurs des immeubles de placement					58 390	1 232	57 158
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL					169 611	36 509	133 102
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence					1 967	1 967	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE					171 578	38 476	133 102
Coût de l'endettement net					-44 710	-19 418	-25 033
Ajustement des valeurs des actifs financiers					-21 762	-19 346	491
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS					105 106	-813	105 919
Impôts sur les résultats					-30 310	-254	-30 056
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES					74 797	-1 067	75 863
Intérêts des minoritaires					2 609	2 086	523
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)					77 405	1 019	78 386

ACTIF

Au 31 décembre 2025 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total activité promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers		Total gestion pour compte de tiers	Autres		Total autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Immeubles de placement	1 207 626	1 498 707	2 706 333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 706 333
Titres mis en équivalence	73 661	-	73 661	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73 661
Stocks et en-cours	892	2 369	3 261	50 637	-	50 637	-	-	-	-	-	-	53 897

PASSIF

Au 31 décembre 2025 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total activité promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers		Total gestion pour compte de tiers	Autres		Total autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Titres mis en équivalence	122	-	122	-	-	-	-	-	-	-	-	-	122
Passifs financiers non courants	1 286 206	405 527	1 691 733	523	-	523	-	-	-	146	-	146	1 692 403
Passifs financiers courants	92 004	12 829	104 833	117	1 528	1 645	-	3	3	118	-	188	106 601

INFORMATIONS AU 30 JUIN 2025

En K€ - au 30 juin 2025	Activité foncière	Promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers	Autres	Total	Dont France	Dont Etranger
Loyers actifs stabilisés	60 937				60 937	36 521	24 416
Charges non récupérables actifs stabilisés	-2 250				-2 250	-1 233	-1 017
LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS	58 687				58 687	35 288	23 399
Loyers actifs non stabilisés	4 101				4 101	-	4 101
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-				-	-	-
LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS	4 101				-	-	-
Chiffre des ventes		450			450	450	-
Coût d'achat des marchandises vendues		-450			-450	-450	-
MARGE DE PROMOTION		-			-	-	-
CHIFFRE D'AFFAIRES GESTION POUR COMPTE DE TIERS			7 817		7 817	874	6 943
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES				1 096	1 096	1 096	-
MARGE D'ACTIVITÉ					71 701	37 258	34 443
Services extérieurs					-7 269	-4 069	-3 200
Charges de personnel					-9 538	-5 207	-4 331
Autres Produits et Charges					-198	318	-516
Impôts et taxes					-1 564	-575	-989
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions					-2 043	-1 098	-945
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT					51 089	26 627	24 462
Autres Produits et Charges opérationnels					-268	-266	-2
Résultat de cessions d'Immeubles de placement					-10	-10	-
Ajustement des valeurs des immeubles de placement					-497	-3 887	3 390
Résultat opérationnel					50 314	22 464	27 850
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence					471	471	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net des entreprises mises en équivalence					50 785	22 935	27 850
Coût de l'endettement net					-16 613	-7 158	-9 455
Ajustement des valeurs des actifs financiers					-15 325	-15 469	144
Résultat avant impôts					18 847	308	18 539
Impôts sur les résultats					-4 755	-360	-4 395
Résultat net des entreprises consolidées					14 091	-52	14 143
Intérêts des minoritaires					-1 358	-382	-976
Résultat net (part du groupe)					12 734	-434	13 168

ACTIF

Au 30 juin 2025 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers		Total gestion pour compte de tiers	Autres		Total Autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Immeubles de placement	1 196 095	998 699	2 194 794	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 194 794
Titres mis en équivalence	72 022	-	72 022	-	-	-	-	-	-	73	-	73	72 095
Stocks et en-cours	-	2 137	2 137	62 416	-	62 416	-	-	-	-	-	-	64 553

PASSIF

Au 30 juin 2025 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Gestion pour compte de tiers		Total gestion pour compte de tiers	Autres		Total Autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Titres mis en équivalence	-	-	-	4	-	4	-	-	-	736	-	736	740
Passifs financiers non courants	725 110	515 267	1 240 377	503	-	503	-	108	108	161	-	161	1 241 149
Passifs financiers courants	-156 268	183 528	27 260	54	-	54	-	75	75	124	-	124	27 512

4. NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2026

4.1. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1.1. Chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique en K€	30.06.2026 6 mois	31.12.2025 12 mois	30.06.2025 6 mois
France	52 173	111 933	51 245
Espagne	15 361	30 496	14 765
Italie	30 764	24 505	-
Portugal	10 614	21 010	10 600
Allemagne	14 826	21 541	4 871
Pologne	8 959	17 076	8 659
Autres pays européens	1 868	4 801	3 362
TOTAL	134 565	231 363	93 502

Le chiffre d'affaires au 30.06.2026 comprend 29 708 K€ de charges locatives refacturées, contre 45 174 K€ au 31.12.2025 et 19 101 K€ au 30.06.2025.

Les augmentations sur l'Italie et l'Allemagne s'expliquent par les acquisitions des 4 outlets réalisées en mai et août 2025.

En K€	30.06.2026 6 mois	31.12.2025 12 mois	30.06.2025 6 mois
Loyers et taxes refacturées	101 116	168 123	70 170
Autres charges locatives refacturées	24 496	35 582	13 969
TOTAL REVENUS LOCATIFS	125 612	203 705	84 139
Chiffre des ventes/ activité promotion	33	9 758	450
Gestion pour compte de tiers	8 683	13 144	7 817
Autres chiffres d'affaires	237	4 756	1 096
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	134 565	231 363	93 502

La variation des revenus locatifs par rapport au 1er semestre 2025 s'explique par les acquisitions intervenues au cours de l'année précédente.

4.1.2. Détails sur la comptabilisation des contrats à long terme selon la méthode de l'avancement

Aucun contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) signé n'est en cours au 30 juin 2026.

4.1.3. Autres Produits et Charges

En K€	30.06.2026 6 mois	31.12.2025 12 mois	30.06.2025 6 mois
Produits liés aux cessions (*)	494	-	37
Charges liées aux cessions d'actifs (*)	-569	-	-78
Droits d'entrée et indemnités reçues	266	1 053	303
Autres produits sur projets	433	1 501	61
Produits divers de gestion courante (**)	1 757	483	185
Rémunérations des administrateurs	-	-113	-92
Autres charges sur projets	-19	-538	-426
Charges diverses de gestion courante	-650	-560	-188
AUTRES PRODUITS ET CHARGES	1 712	1 826	-198

* Hors immeuble de placement (cf 4.1.6)

** Les produits divers de gestion courante comprennent notamment des ajustements liés au débouclage de provisions 2025.

4.1.4. Dotations et reprises aux amortissement et dépréciations

En K€	30.06.2026 6 mois	31.12.2025 12 mois	30.06.2025 6 mois
Immobilisations	-1 579	-1 400	-718
Stocks	-	48	-18
Clients	-1 294	-3 282	-1 307
Provisions pour risques et charges	28	35	-
TOTAL	-2 845	-4 598	-2 043

4.1.5. Autres Produit et autres Charges opérationnels

En K€	30.06.2026 6 mois	31.12.2025 12 mois	30.06.2025 6 mois
Charges sur projets abandonnés et dépréciations de projets	-237	-4 576	-
Impacts liés aux variations de périmètre (1)	-9 673	-4 710	- 268
Charges liées aux perspectives actualisées des filiales (2)	-	-974	-
Charges sur litiges	-	-	-
Autres produits et charges opérationnels	-25	-520	-
TOTAL	-9 935	-10 780	- 268

(1) En 2026, les impacts liés aux variations de périmètre sont essentiellement liés à la constatation du complément de prix sur l'acquisition des titres de la société LLEIDA. En 2025, ils concernent principalement les frais relatifs à l'acquisition des titres des sociétés italiennes (Frankie retail Holdco, Palmanova Propco et Valdichiana Propco).

(2) Dépréciations d'actifs envers des entités mises en équivalence et traduit l'application prudente des règles d'évaluations et des perspectives des filiales.

4.1.6. Résultat de cessions d'Immeubles de placement

Au 30 juin 2026, le résultat de cession des immeubles de placement est nul, contre +0.8 M€ au 31 décembre 2025.

Il comprend 2,7 M€ de produit de cession (contre 26.8 M€ au 31 décembre 2025) diminué de la juste valeur d'ouverture pour le même montant (contre 26 M€ au 31 décembre 2025).

4.1.7. Coût de l'endettement net et ajustement des valeurs des actifs financiers

En K€	30.06.2026 6 mois	31.12.2025 12 mois	30.06.2025 6 mois
Charges d'intérêts *	-37 423	-62 810	-27 281
Charges d'intérêts sur obligations locatives - crédit-bail	-	-256	-115
Charges d'intérêts sur obligations locatives - locations	-30	-64	-26
Charges et produits liés aux instruments financiers *	6 339	18 596	9 165
Autres produits et charges financiers	393	-176	1 644
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	-30 721	-44 710	-16 613
Ajustement des valeurs des instruments financiers (cf.3.3)	-2 494	-18 596	-15 325
dont Dérivés de taux	-2 494	-18 596	-15 325
dont Dérivés des emprunts convertibles	-	-	-
Autres produits et charges financiers**	-4 041	-3 166	-
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	-6 535	-21 762	-15 325
TOTAL	-37 256	-66 472	-31 938

(*) La variation des charges d'intérêts bancaires et des autres produits et charges liés aux instruments financiers s'explique majoritairement par l'augmentation de la dette du Groupe et par la hausse des taux d'intérêts (limitée par le niveau de couverture de la dette groupe).

(**) Il s'agit d'intérêts sur des actions de préférences émises par une filiale du groupe et détenues par un investisseur tiers représentant 23.5% de son capital. En raison des droits contractuels attachés à ces actions de préférences, celles-ci ont été classées en passifs financiers non courants conformément à I.A.S 32.

4.1.8. Résultat par action

Il n'y a ni droits, ni privilèges, ni restrictions associés aux actions.

En K€	30.06.2026 6 mois	31.12.2025 12 mois	30.06.2025 6 mois
Résultat net part du Groupe	57 528	77 405	12 734
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	32 250 098	32 250 098	32 250 098
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation*	31 568 485	31 870 870	31 899 096
RÉSULTAT NET NON DILUÉ PAR ACTION	1,82	2,43	0,40
Nombre de titres ordinaires retenu au titre des éléments dilutifs **	-	-	-
Nombre moyen d'actions pris en compte après effet dilutif	31 568 485	31 870 870	31 899 096
RÉSULTAT NET DILUÉ PAR ACTION	1,82	2,43	0,40

(*) Hors auto-détention conformément à la norme IAS 33.19

(**) Le nombre d'actions retenu dans les éléments dilutifs prend en compte les attributions d'actions gratuites

Les titres potentiellement dilutifs non pris en compte dans les calculs des montants par action après dilution parce qu'ils auraient eu un effet anti-dilutif sont les suivants :

	30.06.2026 6 mois	31.12.2025 12 mois	30.06.2025 6 mois
Attributions gratuites d'actions	91 365	74 305	51 624

4.2. NOTES SUR LE BILAN

4.2.1. Immobilisations corporelles

TABLEAU DE VARIATION AU 30 JUIN 2026

Valeurs brutes en K€	31.12.2025	Augmentation	Diminution	Reclassement	Ecart de conversion	30.06.2026
Terrains	19 655	3	-541	-		19 117
Constructions	12 589	-	-	-		12 589
Autres immobilisations corporelles	9 385	214	-287	-8	3	9 307
Immobilisations en cours	-	161	-	-		161
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	1	-	-		1
Amortissements et dépréciations	-13 226	-1 528	81	-3	-2	-14 678
TOTAL	28 403	-1 149	-747	-11	1	26 497
Dont Droit d'utilisation - location	4 949	-490	-1 989	-	-	2 470

4.2.2. Immeubles de placement

Valeurs en K€	Actifs en exploitation	Actifs en cours (y compris terrains nus)	Total immeubles de placement
31.12.2025	2 597 255	109 078	2 706 333
Reclassements			
Stocks	-	-	-
Immobilisations	-	11	11
Abandon de projets	-	-	-
Actifs destinés à la vente	-	-	-
Travaux	18 324	20 280	38 604
Acquisitions	-	-	-
Cessions	-2 689	-	-2 689
Entrées de périmètre	-	-	-
Reclassement	-29 747	29 747	-
Création de valeur	-	10 331	10 331
Variation de juste valeur	45 889	-	45 889
Dépréciations	-	-72	-72
30.06.2026	2 629 032	169 375	2 798 407

L'hypothèse déterminante dans la réalisation des expertises est le taux de capitalisation. L'étude de ce taux de capitalisation et de l'impact de sa variation éventuelle sur la valorisation des immeubles de placement de la société est présentée ci-dessous.

Les actifs détenus en Italie représentent 17,26% des immeubles de placement soit 483 M€ au 30 juin 2026.

Les actifs détenus en Espagne représentent 14,58% des immeubles de placement soit 407,9 M€ au 30 juin 2026.

Les actifs détenus au Portugal représentent 8,15% des immeubles de placement soit 228,2 M€ au 30 juin 2026.

L'actif détenu en Allemagne représente 9,68% des immeubles de placement soit 270,8 M€ au 30 juin 2026.

L'actif détenu en Pologne représente 4,53% des immeubles de placement soit 126,9 M€ au 30 juin 2026.

L'actif détenu en Suède représente 2,18% des immeubles de placement soit 61,1 M€ au 30 juin 2026.

La valeur des immeubles de placement en cours, évalués au coût, s'élève à 42,5 M€ au 30 juin 2026 contre 65 M€ au 31 décembre 2025.

Lors de la première comptabilisation d'un terrain ou d'un ensemble immobilier à la juste valeur, la survaleur comptabilisée est appelée « Création de valeur ». Lors des exercices suivants, la variation de cette survaleur correspond à la « Variation de juste valeur ».

Immeubles reclassés en actifs destinés à être cédés

Au 30 juin 2026, aucun actif n'est destiné à être cédé.

RÉCONCILIATION DE LA VARIATION DE JUSTE VALEUR AU COMPTE DE RÉSULTAT

En K€	Variation de la juste valeur	
	30.06.2026	31.12.2025
MONTANT AU BILAN	56 220	58 390
Création de valeur	10 331	76
Livraison d'actifs	-	-
Variation de juste valeur	45 889	58 314
VARIATION TOTALE AU COMPTE DE RÉSULTAT	56 220	58 390

SENSIBILITÉ DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AU TAUX DE CAPITALISATION

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par les experts indépendants est de 7,21 %, contre 7,31%, sur l'exercice clos au 31 décembre 2025.

Taux de capitalisation répartition géographique	France	Etranger	30.06.2026	31.12.2025
Taux de capitalisation moyen	6.54 %	7.67%	7.21 %	7.31 %

Le tableau suivant présente les impacts sur la valorisation des immeubles de placement d'une évolution du taux de capitalisation de 50 points et de 25 points de base (en plus et en moins) :

Taux de capitalisation au 30 juin 2026 - K€	-50 pts	-25 pts	7,21 %	+25 pts	+50 pts
Valorisation des immeubles de placement	3 023,7	2 906,9	2 798,4	2 697,5	2 603,2
Ecart de valorisation	+225,3	+108,5	-	-100,9	-195,2

La variation du taux de capitalisation n'impacte pas les immeubles de placement évalués au coût, ni les terrains évalués selon la méthode comparative ou de charge foncière (méthode mixte).

4.2.3. Titres mis en équivalence

TABLEAU DE VARIATION AU 30 JUIN 2026

Valeurs brutes en K€	31.12.2025	Résultat	Distributions	Variation de périmètre	Reclassement	30.06.2026
Sociétés mises en équivalence Actif	73 661	3 013	-1 012	-	-24	75 638
Sociétés mises en équivalence Passif	122	565	-	-	23	710
TOTAL	73 539	2 448	-1 012	-	-47	74 928

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2025

Valeurs brutes en K€	31.12.2024	Résultat	Distributions	Variations de périmètre	Autres variations	31.12.2025
Sociétés mises en équivalence Actif	73 029	2 081	-3 036	1 543	47	73 661
Sociétés mises en équivalence Passif	610	114	-	-601	-	122
TOTAL	72 419	1 967	-3 036	2 141	47	73 539

Coentreprise

Les principaux éléments de la situation financière et du compte de résultat des coentreprises sont présentés ci-dessous. Il s'agit d'éléments incluant les retraitements de consolidation et présentés à 100%.

Principaux éléments du bilan en K€	30.06.2026	31.12.2025
Immeubles de placement	459 736	451 622
Immobilisations incorporelles	28	28
Immobilisation corporelles	4 035	4 772
Autres actifs non courants	-	-
Actifs courants	47 727	57 596
Actifs financiers	-	-
TOTAL ACTIF	511 526	514 018
Capitaux propres retraités	223 859	224 322
Passifs financiers	211 708	211 209
Autres passifs non courants	-	-
Passifs courants	75 958	77 786
TOTAL PASSIF	511 526	514 018

Principaux éléments du compte de résultat en K€	30.06.2026	31.12.2025
Chiffre d'affaires	19 050	37 039
Résultat opérationnel courant	10 774	25 329
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	4 691	-1 186
Coût de l'endettement net	-4 980	-8 792
RÉSULTAT NET	10 986	15 084

4.2.4. Stocks et en-cours

En K€	30.06.2026	31.12.2025
En-cours de production	58 537	57 083
Provisions	-2 796	-3 186
TOTAL	55 741	53 897

VARIATION DES STOCKS NETS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE

En K€	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Abandon projet et dépréciations	Reclassement	Autres	Clôture
Exercice 2025	64 028	1 128	-9 379	-2 186	226	35	53 897
EXERCICE 2026 (6 MOIS)	53 897	2 124	-43	-237	-	-	55 741

4.2.5. Trésorerie et équivalents

En K€	30.06.2026	31.12.2025
Disponibilités	398 505	238 172
Autres placements *	29 000	6 000
Valeurs mobilières de placement	274	575
Équivalents de trésorerie	29 274	6 575
TOTAL	427 779	244 747

* Dépôts à terme

Le niveau de trésorerie au 30 juin 2026 s'explique par la signature de deux nouvelles lignes de crédit corporate et d'une ligne hypothécaire adossée aux actifs de SP Coeur Alsace et SP Claye-Souilly respectivement en mai et juin 2026.

4.2.6. Passifs financiers

PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS - TABLEAU DE VARIATION AU 30 JUIN 2026

	Evolution en K€	31.12.2025	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	Ecart de conversion	30.06.2026
cash	Emprunts bancaires	1 336 170	260 000	-430	141	-76	1 595 805
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location	2 589	-	-176	-1 527	-	886
	Autres (**)	349 378	2 215	-5 071	-1 428	-	345 094
	Dépôts et cautionnements reçus	14 032	4 025	-1 846	844	-	17 055
non cash	Emprunts bancaires	- 9 767	-4 344	-	135	-	-13 976
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	-	-	-	-	-	-
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location	-	21	-	-21	-	-
	Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	1 692 403	261 917	-7 523	-1 856	-76	1 944 864

(*) Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an.

(**) Il s'agit de dettes envers les autres associés dans les sociétés en partenariat.

Ventilation par échéances en K€	De 1 à 5 ans	+ 5 ans	Total
Emprunts bancaires	1 200 000 ^(*)	395 805 ^(**)	1 595 805
Dettes au titre du droit d'utilisation	886	-	886
Dépôts et cautionnements reçus & Autres	17 055	-	17 055
Autres financements	-	345 094	345 094
TOTAL	1 217 941	740 899	1 958 840

(*) Dont 2028 : 150M€ - 2029 : 110M€ - 2030 : 240M€ - 2031 : 650M€

(**) Dont 2032 : 89M€ - 2033 : 158M€ - 2034 : 100M€

PASSIFS FINANCIERS COURANTS - TABLEAU DE VARIATION AU 30 JUIN 2026

	Evolution en K€	31.12.2025	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	Ecart de conversion	30.06.2026
cash	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
	Emprunts bancaires	-	-	-	-	-	-
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location	6 966	-	-611	-4 847	-	1 508
	Dépôts et cautionnements reçus	3 321	631	-1 473	3 000	-1	5 478
	Concours bancaires (dettes)	-	-	-	-	-	-
	Concours bancaires (trésorerie)	87 868	-	-30 286	-	-	57 582
	Comptes courants d'associés	3 482	-	-1 954	-	-	1 528
non cash	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
	Emprunts bancaires	1 799	8 658	-6 122	3 711	-	8 046
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location	-	8	-	-8	-	-
	Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	-	-
	Concours bancaires (dettes)	-	-	-	-	-	-
	Comptes courants d'associés	-	-	-	-	-	-
	Autres(**)	3 166	4 041	-	-	-	7 207
TOTAL		106 602	13 338	-40 446	1 856	-1	81 349

(*) Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an.

(**) Il s'agit des intérêts courus sur des actions de préférences émises par Outlet Partnership Luxembourg, et détenues par un investisseur tiers représentant 23,5% de son capital. En raison des droits contractuels attachés à ces actions de préférences, celles-ci ont été classées en passifs financiers non courants conformément à I.A.S 32.

Risques de taux d'intérêt

Au 30 juin 2026 la dette financière du groupe auprès des établissements de crédit s'élève à 1 653,5 M€ hors comptes courants d'associés.

La dette financière nette est exclusivement à taux variable. Cependant, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture de taux, sous forme de « SWAP », « CAP » et de « COLLAR » réduisant ainsi l'exposition au risque de taux. Le pourcentage de la dette financière totale du Groupe non soumis à variation de taux est de 95% au 30 juin 2026, contre 90% au 31 décembre 2025.

Le tableau suivant présente les impacts sur le résultat financier du Groupe au 30 juin 2026 d'éventuelles variations du taux Euribor 3 mois de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

En K€ - Au 30 juin 2026	-100 pts	-50 pts	E3M	+50 pts	+100 pts
Impacts	10 635	5 766	-	-3 424	-4 417

Risques de liquidité

La rentabilité locative des actifs détenus par le Groupe permet à celui-ci d'assurer le service de la dette qu'il a levée.

Au 30 juin 2026, l'ensemble des covenants des actes de prêts signés par le Groupe Frey est respecté.

RATIOS CONSOLIDÉS	LTV DROITS INCLUS	ICR DETTE SÉCURISÉE	
Dettes concernées	1 237,0 M€	1 237,0 M€	1 237,0 M€
Ratios demandés	<=60,0%	>= 2	<20,0%
Ratios 30.06.2026	39,8 %	3,3	13,6%

Droits de tirage non utilisés

Au 30 juin 2026, le Groupe bénéficiait d'un droit de tirage non utilisé d'un montant de 268,0 M€ sur les lignes corporate.

Taux moyen de la dette

Après prise en compte des couvertures, le taux moyen de la dette du Groupe sur la base des conditions de marché au 30 juin 2026 (E3M à 2,32 % + marge), est de 4,12 % contre 3,12 % au 31 décembre 2025.

Ce taux se décompose en un taux moyen de 3,98 % sur les crédits hypothécaires et 4,17 % sur les financements corporate

VENTILATION DU NOMINAL DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE PAR ÉCHÉANCE

Ventilation par échéances en K€	A moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Instruments financiers	0	1 221 813	348 500	1 570 313

Le pourcentage de la dette financière bancaire non soumis à variation de taux est de 95% au 30 juin 2026, contre 90% au 31 décembre 2025.

4.2.7. Provisions et passifs éventuels

En K€	31.12.2025	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres Variations	30.06.2026
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques	2 212	35	-	-	-265	1 982
Provisions pour retraites	2 213	149	-15	-	-	2 347
Titres mis en équivalence	122	-	-	-	588	710
TOTAL	4 547	184	-15	-	323	5 039

4.2.8. Autres passifs courants

En K€	30.06.2026	31.12.2025
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	67 162	68 085
Clients – Avances & acomptes reçus	2 958	1 099
Dettes sociales	4 894	6 703
Dettes fiscales	25 894	18 260
Autres dettes	69 081 ^(*)	6 278
Produits constatés d'avance	8 521	6 809
TOTAL	178 510	107 235

(*) La variation du poste "Autres dettes" est principalement expliquée par le montant du dividende à payer voté par l'Assemblée Générale du 25 juin 2026.

4.3. NOTE SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

4.3.1. Réconciliation entre la trésorerie au bilan et la trésorerie du tableau de flux de trésorerie

Au sein du tableau consolidé des flux de trésorerie, la trésorerie et les découverts bancaires comprennent les éléments suivants :

En K€	30.06.2026	31.12.2025
Trésorerie et équivalents (cf note 4.2.5)	398 505	238 172
Autres placements	29 000	6 000
Valeurs mobilières de placement	274	575
Découverts bancaires (note 4.2.6)	-	-
TOTAL	427 779	244 747

Les découverts bancaires correspondent intégralement à de la trésorerie. Conformément à IAS 7, ces dettes sont prises en compte dans les flux de trésorerie liés aux opérations de financement.

Au 30 juin 2026, le Groupe dispose de treize lignes corporate pour un nominal total de 1 505,0 M€ tirées à hauteur de 1 237,0 M€.

4.3.2. Détail de la rubrique « Variation du besoin en fonds de roulements lié à l'activité »

En K€	30.06.2026	31.12.2025
Stocks (cf note 4.2.4)	-1 844	10 131
Clients	5 213	-2 688
Autres créances	-2 998	-6 114
Fournisseurs	6 145	248
Comptes courants créditeurs	-	-80
Autres dettes	4 207	-5 405
TOTAL	10 722	-3 749

4.3.3. Détail des rubriques « Acquisition d'immobilisations » et « Acquisition d'immeubles de placement »

En K€	30.06.2026	31.12.2025
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-930	-121
Acquisition d'immobilisations corporelles	-378	-2 249
Acquisition des immeubles de placement (*)	-38 605	-309 706
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations	-16 884	3 576
TOTAL	-56 797	-308 501

(*) Il s'agit de l'acquisition d'actifs en exploitation et des travaux sur les actifs en cours de construction (4.2.2).

4.3.4. Détail de la rubrique « Variation de périmètre »

En K€	30.06.2026	31.12.2025
Trésorerie des sociétés acquises	-	18 453
Autres flux liés aux prises de participation	-8 636	141 483
TOTAL	-8 636	-123 030

En 2025, les flux correspondent aux acquisitions des sociétés italiennes Frankie Retail Opco, Palmanova Propco et Valdichiana Propco.

En 2026, les flux correspondant à l'acquisition de 20% complémentaire des titres de la société Promenade Lleida, portant sa détention par le Groupe à 100%.

4.4. ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.4.1. Engagements de locations-preneur

Le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location s'élève à :

En K€	30.06.2026	31.12.2025
A moins d'un an	1 548	1 552
De un à cinq ans	924	1 665
Au-delà de cinq ans	-	-
VALEUR DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATIONS	2 472	3 217

En K€	30.06.2026	31.12.2025
A moins d'un an	1 502	1 505
De un à cinq ans	896	1 615
Au-delà de cinq ans	-	-
VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATIONS	2 398	3 120

Le montant de paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location simple non retraité par IFRS 16 car relatif à des immeubles de placement, s'élève à 7,7 M€.

4.4.2. Autres engagements donnés

En K€	30.06.2026	31.12.2025
Garanties hypothécaires	337 648	218 319
Promesses d'affectation hypothécaire	22 809	15 839
Cautions et indemnités d'immobilisations	6 527	6 527
Autres avals et cautions	11 753	7 760

Nous vous rappelons l'existence de covenants bancaires liés aux financements souscrits par le Groupe FREY (note 4.2.6).

4.4.3. Engagements de location-bailleur

Le montant total des paiements minimaux futurs à recevoir jusqu'à la prochaine date de risque au titre des contrats de location simple s'élève à :

En K€	30.06.2026	31.12.2025
A moins d'un an	153 026	119 557
De un à cinq ans	293 439	217 981
Au-delà de cinq ans	46 761	39 435
VALEUR DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATIONS SIMPLES	493 226	376 973

4.4.4. Autres engagements reçus

En K€	30.06.2026	31.12.2025
Cautions bancaires (baux signés avec les preneurs)	4 838	6 382
Cautions bancaires (réalisation des cellules commerciales)	318	269
Droits de tirages résiduels sur emprunts à long terme	268 000	138 000
Autres engagements reçus dans le cadre de cession d'actifs	-	-

4.5. ENTREPRISES LIÉES

La norme IAS 24 préconise d'indiquer les entreprises liées au Groupe consolidé ainsi que la nature des flux existant entre celles-ci et le Groupe.

Les relations qui existent entre le Groupe FREY et les coentreprises sont les suivantes :

En K€	30.06.2026	31.12.2025
Loyers	-	518
Prestations de services (a)	499	994
Honoraires de commercialisation (b)	142	246
Frais généraux (c)	-	854
Intérêts de comptes courants nets reçus (d)	224	487
TOTAL SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	865	3 098

(a) Facturation par le Groupe FREY de prestations de services et administratives.

(b) Honoraires de commercialisation facturés par le Groupe FREY aux coentreprises.

(c) Refacturation par le Groupe FREY des frais généraux supportés pour le compte des coentreprises (charges de structure, frais téléphoniques, frais de déplacement, taxe foncière...).

(d) Relation de financement des coentreprises.

Les principales positions bilantielles avec les coentreprises sont les suivantes :

En K€	30.06.2026	31.12.2025
Dépôt de garantie	-	8
Comptes clients	410	2 097
Comptes courants	12 463	12 458
Comptes fournisseurs	-195	-
TOTAL SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	12 678	14 563

Les relations qui existent entre le Groupe FREY et les autres entreprises liées sont les suivantes :

- Firmament Participations, actionnaire à hauteur de 29,01 % : une convention d'animation a été signée en juillet 2017 entre Firmament Participations et Frey pour un montant semestriel de 10 000 €. Aucun autre flux n'a été constaté sur l'exercice.
- Foncière AG Real Estate*, actionnaire à hauteur de 10,05 % (*participation incluse de la société LOUVRESSES DEVELOPMENT II, entité du groupe AG INSURANCE) : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe.
- Predica, actionnaire à hauteur de 19,81 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe.
- Cardif Assurance Vie, actionnaire à hauteur de 12,62 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe.
- Sogecap, actionnaire à hauteur de 12,28 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe.
- Primonial, actionnaire à hauteur de 4,93 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe.
- Actionnariat flottant à 11,30 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe.

4.6. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Les dirigeants ont reçu de la société 1,62 M€ de rémunération au titre de la période de 6 mois entre le 1er janvier 2026 et le 30 juin 2026. Sur l'exercice précédent, ces rémunérations s'élevaient à 1,48 M€ pour la même période de 6 mois.

5. EVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 30 JUIN 2026

Début juillet 2026, FREY a signé deux nouveaux financements, portant le montant total des financements sécurisés depuis le début de l'année à 464 M€ :

- un financement hypothécaire de 54 M€, adossé à son retail park premium espagnol Parc Vallès sur une durée de 7 ans.
- une extension de 50 M€ sur la ligne corporate signée au 1er semestre 2026 sur une durée de 5 ans avec deux options d'extension d'un an.



◀ Valdichiana Designer Village
Italie

4

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

Frey

Période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société FREY, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1 Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

A Neuilly-sur-Seine et Reims, le 24 juillet 2026

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

Charlotte Espinet

FCN

Pamela Bonnet

Conception et Réalisation





Société Anonyme et Société à mission au capital de 80 625 245 euros
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes – France
RCS Reims – 398 248 591
ISIN : FR0010588079