FREY
We love shopping!

5 mars 2026

# FREY : UNE PLATEFORME PAN-EUR PÉENNE DÉJÀ CRÉATRICE DE VALEUR

Présentation des résultats annuels 2025

FREY
We love shopping!

## AVERTISSEMENT

**Lors de sa réunion du 5 mars 2026, le Conseil d'Administration de FREY a arrêté les comptes de l'exercice 2025.**

**Les procédures d'audit ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes.**

**Le rapport relatif à la certification est en cours d'émission.**

Cette présentation a été préparée uniquement à titre informatif, comme complément des informations rendues publiques par ailleurs par FREY, auxquelles les lecteurs sont invités à se référer.

Elle ne constitue pas et ne doit pas être interprétée comme une sollicitation, une recommandation ou une offre d'achat, de vente, d'échange, ou de souscription de titres ou d'instruments financiers de FREY.

La distribution du présent document peut être limitée dans certains pays par la législation ou la réglementation. Les personnes entrant par conséquent en possession de cette présentation sont tenues de s'informer et de respecter ces restrictions.

Dans les limites autorisées par la loi applicable, FREY décline toute responsabilité ou tout engagement quant à la violation d'une quelconque de ces restrictions par quelque personne que ce soit.

SOMMAIRE


01 2025 : L'ANNÉE DE L'ACCÉLÉRATION STRATÉGIQUE 5

02 FAITS MARQUANTS 15

03 2025 : UNE ANNÉE DE CROISSANCE EXCEPTIONNELLE 21

04 DES RÉSULTATS FINANCIERS EN PROGRESSION 26

05 CONCLUSION 31

● DES STATISTIQUES 2025 QUI CONFIRMENT UNE ATTRACTIVITÉ RENFORCÉE DE L'IMMOBILIER DE COMMERCE

# RETAIL IS BACK !

## Retail parks premium & villages outlet : un positionnement aligné avec la reprise du marché

| UN REBOND CONFIRMÉ EN EUROPE | DES RENDEMENTS RETAIL REDEVENUS LEADERS | EUROPE DU SUD : ZONE AVEC LA MEILLEURE DYNAMIQUE | RETAIL PARKS & OUTLET : LE SEGMENT PREMIUM |
|---|---|---|---|
| 215 Mds€ (+9%)<br>Investis en immobilier d'entreprise (1) | 6,19 %<br>Commerce (1) | +19 %<br>Volumes d'investissements (2) | +100 à +200 bp<br>Vs. centres traditionnels |
| 18 % (vs. 13% en 2019)<br>Volumes orientés commerce (1) | 5,23 % Logistique (1)<br>4,97 % Bureaux CBD (1) | 26 %<br>Volumes orientés commerce (2) | Croissance / Risque<br>Profil plus favorable |



*(1) Savills – European Commercial Q4 2025, European Investment, Q4 preliminary results & forecasts.*
*(2) Cushman & Wakefield – Southern Europe Investment, Market Overview 2025 – Février 2026.*

# 2025 : L'ANNÉE DE L'ACCÉLÉRATION STRATÉGIQUE

FREY
We love shopping!

## 2025 : L’ANNÉE DE L’ACCÉLÉRATION STRATÉGIQUE

# VALEUR DU PATRIMOINE ÉCONOMIQUE EN MILLIARDS D'EUROS

**2020**

1,2

**2021**
FREY devient **Société à Mission** & est certifiée **B Corp**

**Ouverture de 2 Shopping Promenade** (Claye-Souilly & Strasbourg)

1,4

**2022**
FREY déploie sa **stratégie pan-européenne** avec l'acquisition d'un **actif prime** en **Pologne** et **2 actifs en Espagne**

1,7

**2023**
Acquisitions de 2 actifs majeurs **Polygone Riviera** (France) & **Matarnia Park Handlowy** (Poland)

2,1

**2024**
**FREY acquière ROS** Retail Outlet Shopping, l'un des principaux gestionnaires d'outlets en Europe

**Lancement des travaux de Malmö Designer Village en Suède**

2,1

**2025**
**Acquisitions majeures d'outlets** : **Designer Outlet Berlin** en Allemagne, **Franciacorta Village, Valdichiana Village & Palmanova Village,** en Italie.

2,6

1

**Vers un leadership européen des destinations shopping de plein air**

FREY
We love shopping!

# UN PORTEFEUILLE DE RETAIL PARKS PREMIUM & VILLAGES OUTLET DE QUALITÉ

## RETAIL PARKS PREMIUM

**79%** Part du patrimoine

**35%** Part à l'étranger

**850 000 m²** Sous gestion

***Une activité résiliente, générant des flux de trésorerie stables et prévisibles***

**Algarve Shopping & Retail Park**
Portugal – Acquisition – 2019

**Shopping Promenade Cœur Alsace**
France – Développement – 2021

**Shopping Promenade Riviera**
France – Acquisition – 2023

## VILLAGES OUTLET

**21%** Part du patrimoine

**100%** Part à l'étranger

**400 000 m²** Sous gestion

***Un marché fragmenté, offrant de nombreuses opportunités de croissance***

**Designer Outlet Berlin**
Allemagne – Acquisition – 2025

**Franciacorta Designer Village**
Italie – Acquisition – 2025

**Malmö Designer Village**
Suède – Livraison 2027

# 2025 : L'ANNÉE DE L'ACCÉLÉRATION STRATÉGIQUE

## RETAIL PARKS PREMIUM

| | |
|---|---|
| Actifs en patrimoine [1] | 22 |
| Actifs en développement | 2 |

## VILLAGES OUTLET

| | |
|---|---|
| Actifs en partimoine | 4 |
| Actifs en développement | 1 |
| Actifs sous gestion | 14 |

(1) Actifs en operation de plus de 5000m² GLA.
(2) SP = Shopping Promenade.

# RETAIL PARKS PREMIUM & VILLAGES OUTLETS : LES FORMATS GAGNANTS DU COMMERCE

| | RETAIL PARKS PREMIUM | VILLAGES OUTLET |
|---|---|---|
| Profitabilité des locataires | Élevée | Élevée |
| Zone de chalandise | 20 à 30 minutes | 2 à 3 heures |
| Cible principale | Population locale | Population locale & tourisme |
| Taux d'effort | < 10 % | ~ 15 % |
| Marché sous-jacent | Large & Mature | Niche |
| Tendance de la classe d'actif | Cash-flow stable & résilient | Plus forte croissance, mais immobilier plus opérationnel |

FREY
We love shopping!

# L’EXPÉRIENCE FREY

Pensées comme des écrins ouverts, nos destinations harmonisent commerces, restauration et loisirs pour offrir à chacun **une expérience intensément enrichissante**

RESTAURATION

LOISIRS

AIRES DE JEUX

STREET-ART

ANIMATIONS

ÉVÈNEMENTS

FREY
We love shopping!

# UNE STRATÉGIE D'ASSET MANAGEMENT CRÉATRICE DE VALEUR

## L'EXPERTISE DE FREY : UN SAVOIR-FAIRE UNIQUE

- Optimisation stratégique du mix produit par actif
- Amélioration de l'offre restauration & loisirs
- Approche frugale de la gestion des coûts
- Savoir-faire en développement & acquisitions
- Amélioration continue des KPIs ESG

## NOUVEAUX LEVIERS DE CROISSANCE

- Plateforme omnicanale au service des marques
- Renforcement de l'exploitation de la data
- Croissance du « Specialty Leasing », orientée médias

2025 : L’ANNÉE DE L’ACCÉLÉRATION STRATÉGIQUE

# GESTION POUR COMPTE DE TIERS : UN NOUVEAU SILO DE CROISSANCE

- Gestion d’actifs dans toute l’Europe, **avec ou sans investissement en capital**
- Revenus représentant environ **12 m€ en 2026**
- **Valorisation du savoir-faire** de FREY
- Optimisation de la base de coûts et du coût de capital de FREY

# FREY, UN CRÉATEUR DE VALEUR PLÉBISCITÉ PAR DE NOMBREUX ACTEURS DE RÉFÉRENCE

**LEADER EUROPÉEN DES PREMIUM RETAIL PARKS & VILLAGES OUTLET, INTÉGRANT L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR**

**CAPACITÉS DIFFÉRENCIANTES EN SOURCING ET EXÉCUTION, GRÂCE À DES RELATIONS DE LONG TERME AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS**

**PARTENAIRE DE CONFIANCE DES GRANDS INVESTISSEURS MONDIAUX, AVEC OU SANS CO-INVESTISSEMENTS EN CAPITAL**

CALESTREETPARTNERS LLP
Kuwait Investment Authority
Caisse des Dépôts GROUPE
AG REAL ESTATE
Assurances Crédit Mutuel
CA ASSURANCES
COVEA
CARDIF BNP PARIBAS GROUP
SOCIETE GENERALE Assurances
Blackstone
DWS
BATIPART
INGKA

# FAITS MARQUANTS

# 2025 LES TEMPS FORTS D'UNE ANNÉE TRANSFORMANTE

- **Acquisition de 4 outlets premium** en Allemagne et en Italie
- **Lancement de partenariats structurants**
- **Accélération de la gestion pour compte de tiers**
- Programme d'intégration **« One Jersey »**, sous une seule marque : **FREY**
- Feuille de route ESG : un atterrissage 2025 réussi, **une Mission renforcée pour accompagner la croissance européenne**

# 650 M€ D'ACQUISITIONS EN OUTLET

4 actifs premium (Allemagne & Italie) pleinement intégrés et gérés **avec une stratégie de marque, dédiée à l'outlet**

designer outlet Berlin FREY

- Date d'acquisition : **mai 2025**
- Montant de l'acquisition : **245 m€**
- **+21 000 m²** de surfaces commerciales
- Rendement initial net sur coût d'acquisition : > **7,5 %** (1)

Franciacorta designer village FREY | Valdichiana designer village FREY | Palmanova designer village FREY

- Date d'acquisition **: août 2025**
- Montant de l'acquisition : **410 m€**
- **+90 000 m²** de surfaces commerciales
- Rendement initial net sur coût d'acquisition : > **8,0 %** (1)

FREY We love shopping!

*(1) Sur la base du résultat d'exploitation 2025 des actifs.*

# SIGNATURE D'UN PARTENARIAT STRATÉGIQUE SUR LE SEGMENT OUTLET

**NOUVELLE ÉTAPE MAJEURE : UN PARTENARIAT STRATÉGIQUE DE 650 M€ AUX CÔTÉS DE CALE STREET**

**INVESTISSEMENT DANS DES OUTLETS PREMIUMS LEADERS EN EUROPE**

**INTÉGRATION DE 4 VILLAGES OUTLETS EUROPÉENS, SITUÉS EN ALLEMAGNE ET EN ITALIE**

FREY – We love shopping!

CALESTREETPARTNERS LLP – Kuwait Investment Authority

**Actionnaire majoritaire**

**Actionnaire minoritaire**

**Partenariat dans les Outlets Premiums**

**100%**

designer outlet Berlin – FREY

Franciacorta designer village – FREY

Valdichiana designer village – FREY

Palmanova designer village – FREY

Shopping Promenade RIVIERA

# PROMESSES TENUES

Une nouvelle identité de marque, point de départ d'une stratégie ambitieuse, déployée en 2025 :

- Renforcer l'attractivité commerciale en proposant un mix pertinent & désirable avec de nouvelles locomotives
- Imaginer une nouvelle destination à ciel ouvert, familiale et ancrée dans la vie locale
- Devenir l'acteur n°1 du loisir & divertissement des Alpes-Maritimes

**272,3 m€**
Prix d'acquisition

**69 k**
m² GLA

**34 m€**
Valeur nette créée

**29 k**
m² renouvelés & signés

**14 m€**
Capex dépensés

**(14) %**
Budget de charges

# IMPACT POSITIF

## RECERTIFICATION B CORP

avec un score exceptionnel de 116

## 5 ANS D'ENTREPRISE À MISSION

*"REMETTRE LE COMMERCE AU SERVICE DE L'INTÉRÊT COLLECTIF"*

En 2026 : trois piliers clairs pour **fédérer tous les collaborateurs autour de la Mission** tout **en la simplifiant** pour allier durablement développement, impact et performance

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

# 2025 : UNE ANNÉE DE CROISSANCE EXCEPTIONNELLE

# DES INDICATEURS CLÉS EN CROISSANCE

**2,6 Mds€**
Patrimoine économique
+24% vs. 2024

**50 %**
Part du patrimoine économique en France

**21 %**
Part des outlets dans le patrimoine économique

**179,0 m€**
Loyers bruts annualisés
+30% vs. 2024

**158,5 m€**
Revenus locatifs bruts
+17% vs. 2024

**121,2 m€**
Résultat opérationnel courant
+12% vs. 2024

**7,0 %** (1)
Rendement net (droits inclus)
+40 bp vs. 2024

**39,7 %**
Ratio LTV (droits inclus)
(140) bp vs. 2024

**35,4 €**
ANR EPRA NTA (par action)
+5% vs. 2024

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

# UNE ACTIVITÉ LOCATIVE DYNAMIQUE

BOSS HUGO BOSS
DOUGLAS
FITNESS PARK
JACK&JONES
JD
KIWOKO
lefties
LEGAMI MILANO
Levi's
Lindt
L'ORÉAL
MANGO
MICHAEL KORS
NEW YORKER
OBI
ONLY
picard
PRIMARK
PRIMOR
RITUALS...

**207**
Baux signés en 2025 (1)

**22,1 m€**
Loyer minimum garanti, part du groupe (2)

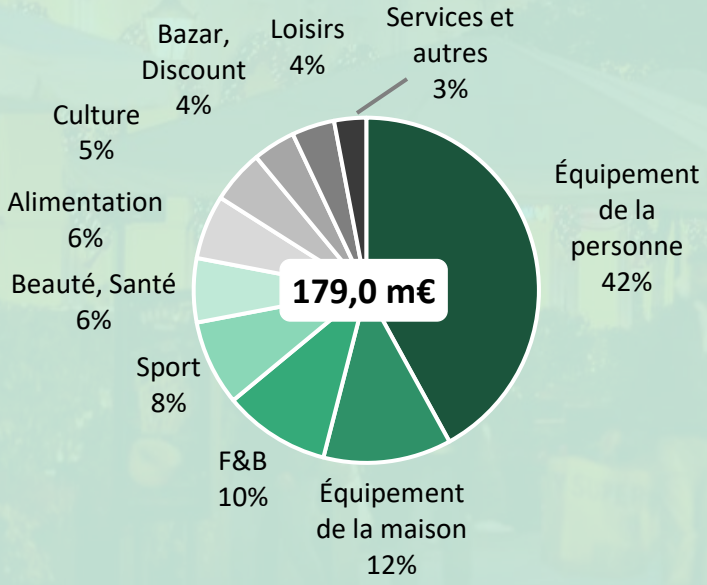
**+4,2 %**
Up-lift moyen (3)

**110 000 m²**
Surface signée

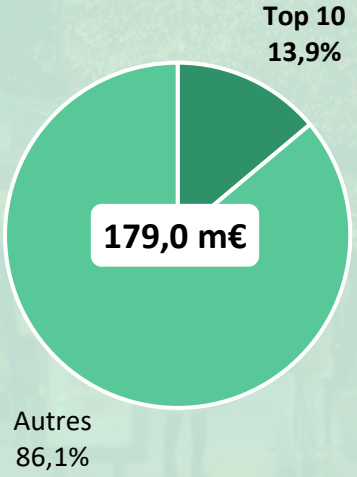
*(1) Sur patrimoine et développement.*
*(2) Nouveaux baux, re-commercialisations et renouvellements.*
*(3) Re-commercialisations et renouvellements.*

# UNE EXCELLENTE DIVERSIFICATION DU RISQUE LOCATIF

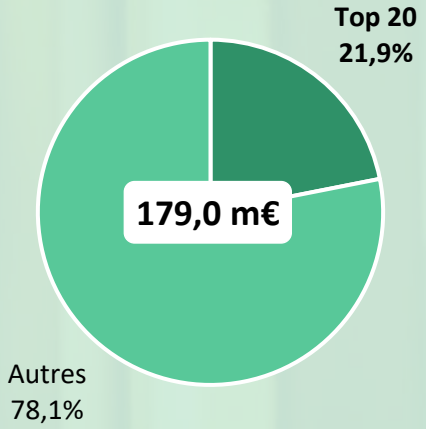
## RÉPARTITION PAR SECTEUR
*(loyers annualisés, part du groupe)*




## PART DU TOP 10 DES LOCATAIRES
*(loyers annualisés, part du groupe)*




## PART DU TOP 20 DES LOCATAIRES
*(loyers annualisés, part du groupe)*



- 2025 : UNE ANNÉE DE CROISSANCE EXCEPTIONNELLE

# UN MODÈLE ÉCONOMIQUE FAVORABLE À L'ENSEMBLE DES PARTIES PRENANTES

## MODÈLE ATTRACTIF POUR LES LOCATAIRES

***CA des locataires LFL***

+2,0 %

**Performance 2025**

***Fréquentation LFL***

(1,2) %

**Performance 2025**

***Taux d'effort***

**Performance 2025**

| | |
|---|---|
| Retail parks premium | 9,1 % |
| Villages outlets | 15,1 % |

## MODÈLE RÉSILIENT POUR FREY

***Croissance des loyers LFL***

+4,1 %

**Performance 2025**

***Taux d'occupation***

97,4 %

**Performance 2025**

***Taux d'encaissement***

97,5 %

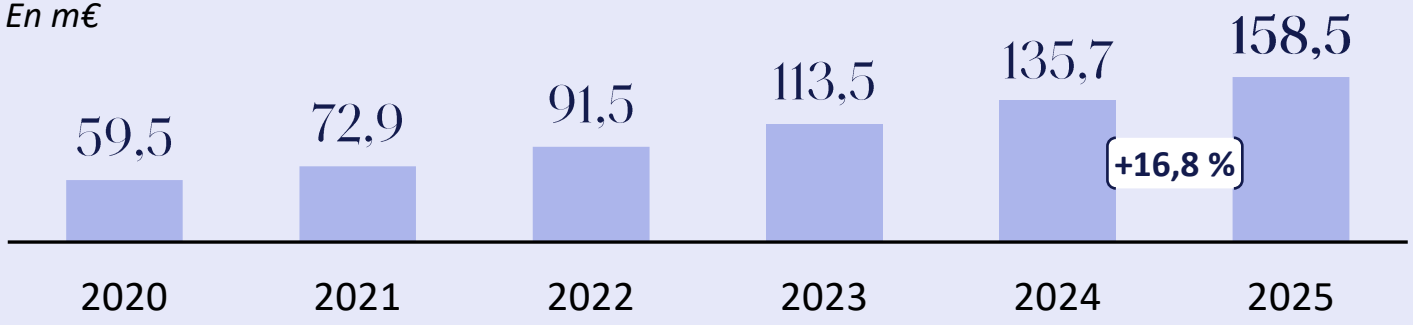
**Performance 2025**

# DES RÉSULTATS FINANCIERS EN PROGRESSION

# CROISSANCE DES LOYERS BRUTS ET ANNUALISÉS

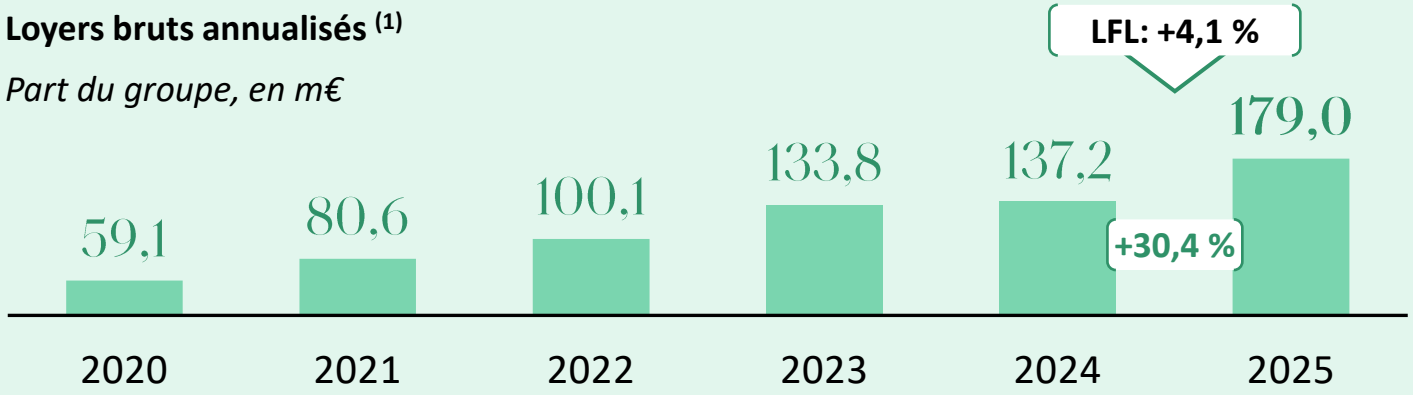
**Revenus locatifs bruts**

*En m€*




**Loyers bruts annualisés** [1]

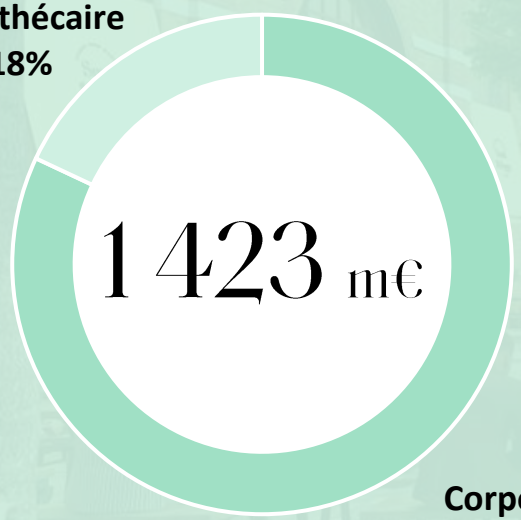
*Part du groupe, en m€*



*(1) Sur le patrimoine économique en exploitation.*

# TRÈS BON ACCÈS AU MARCHÉ DE LA DETTE

## DETTE BANCAIRE BRUTE




**384 m€**

**Liquidités**

246 m€ de trésorerie et 138 m€ au titre des lignes corporates non tirées

**1 177 m€**

**Dette financière nette**

1 423 m€ de dette bancaire brute et 246 m€ de trésorerie

**100 %**

**Financements corporates sous critères ESG**

Implémentation systématique des engagements ESG

**630 m€**

**Extension de lignes corporates**

Extension à 2030 de 5 lignes corporate avec hausse du nominal [1]

**232 m€**

**Nouveaux financements**

145 m€ de nouvelle ligne corporate à 5 ans et 86,5 m€ de nouveau financement hypothécaire à 7 ans [2]

*(1) Extension d'un an, jusqu'en 2030, avec hausse du nominal de 610 m€ à 630 m€.*
*(2) Financement hypothécaire lié au nouveau partenariat institutionnel stratégique, d'une valeur globale de plus de 170 m€, avec un OPPCI dédié représentant notamment Société Générale Assurances et Crédit Agricole Assurances, annoncé le 8 janvier 2026. La dette hypothécaire a été mise en place auprès d'un pool bancaire composé de Crédit Agricole Corporate & Investment Bank, LCL et Société Générale.*

# UNE STRUCTURE FINANCIÈRE SOLIDE, OFFRANT UNE MARGE DE MANŒUVRE SIGNIFICATIVE

**39,7 %**
Ratio LTV droits inclus
*(41,1 % à fin 2024)*
*Covenant bancaire : 60,0 %*

**4,5 ans**
Durée moyenne de la dette
*(4,7 ans à fin 2024)*

**3,1 %**
Coût de la dette [1]
*(2,7 % à fin 2024)*

**8,7 %**
Ratio de dette sécurisée
*Covenant bancaire : 20,0 %*

**90,0 %**
Taux de couverture

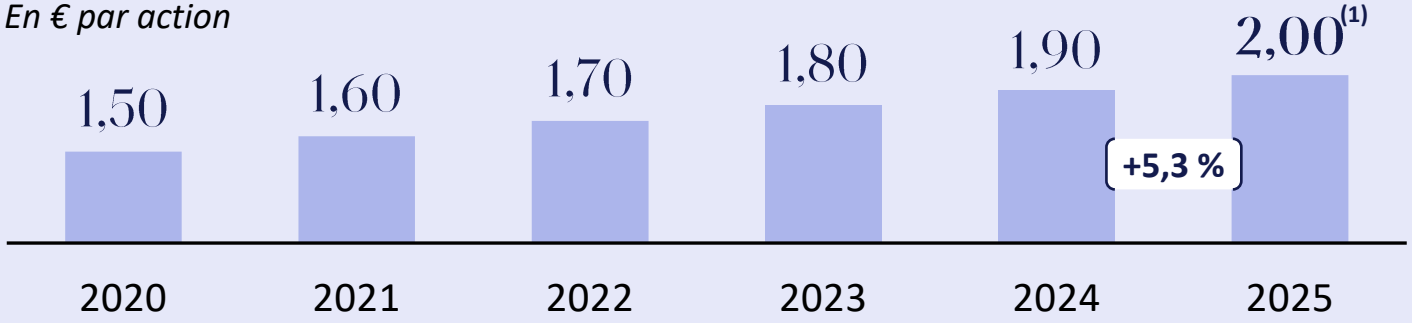
*Note : Informations financières au 31 décembre 2025.*
*(1) Taux moyen de la dette du Groupe sur la base des conditions de marché au 31 décembre 2025 (marge et taux de couverture inclus).*

# ACTIONNAIRES : RENDEMENT & CRÉATION DE VALEUR

**Une distribution de dividendes croissante et régulière**

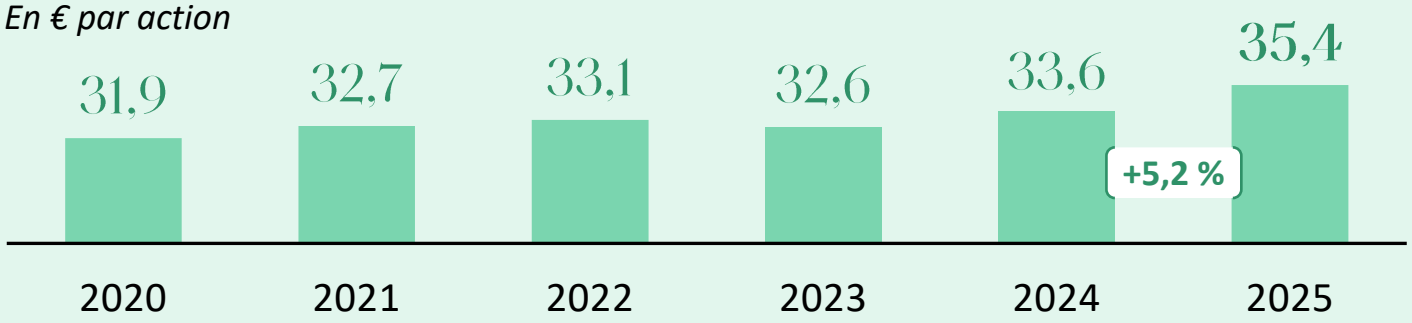
**TCAM 2020 - 2025: +5,9 %**

*En € par action*




**Un ANR EPRA NTA en croissance**

*En € par action*




*(1) Tel qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale qui se tiendra en juin 2026.*

# CONCLUSION & PERSPECTIVES

# 2026, ANNÉE DE L'INTÉGRATION

- De multiple savoir-faire, dans 10 pays
- Une plateforme 100% intégrée
- Une seule entreprise
- Une seule marque FREY

FREY
We love shopping!

## MANIFESTO

01 ALL GAME *CHANGERS*.
02 *NO EGOS* HERE.
03 YOU WILL NEVER *WALK ALONE*.
04 *YOUR HAPPINESS* IS OUR BUSINESS.
05 *BE BOLD*, TALK STRAIGHT.
06 *RESULTS MATTER* MORE THAN PROCESS.
07 YOUR JOB ISN'T DONE UNTIL *THE JOB IS DONE*.
08 ALWAYS AIM TO *DO GOOD*.
09 BETTER THAN A FRIEND: *A CLIENT*.
10 OUTPERFORM THEM ALL.

PS: IT WILL BE HARD WORK, BUT IT SHOULD STAY FUN!

FREY

# TROIS LEVIERS CLÉS, CATALYSEURS D'UNE CROISSANCE PÉRENNE

## CROISSANCE ORGANIQUE

- Portefeuille d'actifs de grande qualité
- Locataires solides et diversifiés
- Gestion pour compte de tiers
- Asset management créateur de valeur

## PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

**Malmö Designer Village Phase 1**
*Suède*

**Shopping Promenade Lleida**
*Espagne*

2027
**Livraison**

~21 m€
**Nouveaux loyers**

>8%
**Yield on Cost**

## ACQUISITIONS

- Impact en année pleine des acquisitions 2025
- Nouvelles acquisitions à 100%
- Nouvelles acquisitions en partenariat
- Capacité à acheter à des prix attractifs

CONCLUSION

# UNE NOUVELLE DIMENSION

| | 2020 | 2025 | 2030 |
|---|---|---|---|
| **PATRIMOINE (EN PART DE GROUPE)** | 1,2 Md € | 2,6 Mds € | ~5,0 Mds € |
| **TYPOLOGIE D'ACTIFS** | 100 % Retail parks premium | 79 % Retail parks premium<br>21 % Villages outlet | ~50 % Retail parks premium<br>~50 % Villages outlet |
| **LOCALISATION** | ~95 % France<br>~5 % Étranger | ~50 % France<br>~50 % Étranger | ~30 % France<br>~70 % Étranger |
| **POSITIONNEMENT MARCHÉ OUTLET** | NA | Top 3 | Leadership |

FREY
We love shopping!

## CONCLUSION

### 2025

RENDEMENT GLOBAL

10,5 %

**une année de croissance**

### 2026 - 2030

RENDEMENT GLOBAL MOYEN CIBLÉ

> 10,5 %

**croissance organique & externe**
**créatrice de valeur pour l'actionnaire**

# ANNEXES

# UN PROFIL D'INVESTISSEMENT ATTRACTIF

- **LEADER EUROPÉEN DES DESTINATIONS PREMIUM DE SHOPPING**
  *Un positionnement unique, alliant retail parks premium & villages outlet*
- **OPÉRATEUR INTÉGRANT L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR**
  *Développement, investissement et gestion de destinations premiums à travers l'Europe*
- **PORTEFEUILLE PREMIUM & DIVERSIFIÉ**
  *Plus de 40 destinations dans 10 pays, bénéficiant de deux marchés de spécialistes, aux solides moteurs structurels*
- **STRATÉGIE DE CROISSANCE SOUTENUE PAR DES FONDAMENTAUX SOLIDES**
  *Une grande flexibilité permettant de saisir les futures opportunités de croissance*
- **ENGAGEMENTS ESG PARMI LES MEILLEURS DU SECTEUR**
  *1ère société cotée française à obtenir la certification B Corp, l'une des plus exigeantes au monde*

**2,6 Mds€**
Patrimoine économique
+24% vs. 2024

**39,7 %**
Ratio LTV (droits inclus)
(140) bp vs. 2024

**179,0 m€**
Loyers bruts annualisés
+30% vs. 2024

**35,4 €**
ANR EPRA NTA (par action)
+5% vs. 2024

**97,4 %**
Taux d'occupation financier (calculé selon les Best Practices EPRA)

**2,0 €/action**
Dividende
(tel qu'il sera proposé à l'Assemblée Générale)

# MERCI

CONTACT

**Sébastien EYMARD**

Directeur Général délégué Groupe

**Carine STOEFFLER**

Directrice Financière & ESG

**Marine GIRAUD**

Directrice Communication

FREY
We love shopping!