

Bezannes, 18 août 2025

FREY RENFORCE SON LEADERSHIP SUR LES PREMIUM OUTLETS AVEC L'ACQUISITION DE 3 SITES MAJEURS EN ITALIE POUR UN MONTANT DE 410 M€

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

En parallèle, FREY intègre Land of Fashion, société italienne de gestion de ces actifs, et conforte sa position dans le Top 3 des gestionnaires d'outlets en Europe¹.

UN PARTENARIAT STRATÉGIQUE DE CROISSANCE

FREY vient de conclure un partenariat stratégique avec Cale Street pour accélérer son développement dans le marché porteur des premium outlets.

Cale Street est une société d'investissement et de financement immobilier fondée en 2014, en partenariat avec le Kuwait Investment Office, bureau londonien du Kuwait Investment Authority, le tout premier fonds souverain au monde, créé en 1953. A cette occasion, le partenariat FREY / Cale Street se porte acquéreur pour 410 M€, de 3 premium outlets en Italie auprès de fonds gérés par Blackstone.

Cette opportunité de croissance renforce l'exposition de FREY à ces destinations commerciales de plein air offrant aux consommateurs un accès unique à des marques premium aux meilleurs prix et une expérience de shopping incomparable.

Designer Outlet Berlin, acquis en mai dernier pour 245 M€ droits compris, est également apporté à la joint-venture FREY / Cale Street, qui a vocation à étudier d'autres acquisitions en Europe. La joint-venture dont FREY détient la majorité du capital, sera consolidée en intégration globale dans les comptes consolidés de FREY.

DES OUTLETS PREMIUM EN ITALIE

Cette acquisition des titres de sociétés immobilières détenant 3 actifs marque l'entrée de FREY dans le premier marché d'outlets en Europe continentale.

¹ Sur la base du GLA total des actifs gérés en Europe.

FRANCIACORTA VILLAGE

Situé à proximité immédiate de **Milan** et classé dans le **top 5 des outlets italiens**, Franciacorta Village est un designer outlet emblématique du nord de l'Italie. Avec **plus de 180 boutiques** et une surface commerciale de près de **37 000 m² GLA**, il bénéficie d'une zone de chalandise exceptionnelle, à la fois locale et régionale. Son architecture à ciel ouvert, ses extensions récentes et son offre centrée sur les grandes marques internationales en font l'un des outlets les plus dynamiques du pays.



VALDICHIANA VILLAGE

Situé entre **Florence et Sienne**, au cœur de la Toscane, Valdichiana Village s'impose comme une destination shopping incontournable dans l'une des régions les plus touristiques d'Italie. Avec plus de **31 000 m² GLA** et plus de **130 boutiques**, il attire une clientèle à la fois locale et internationale. Son architecture typiquement toscane et sa position stratégique sur les axes reliant Rome, Pérouse et la Toscane viticole, en font un véritable hub commercial.



PALMANOVA VILLAGE

Idéalement situé entre **Venise, l'Autriche et la Slovénie**, Palmanova Village bénéficie d'une localisation stratégique qui lui permet de capter une clientèle à la fois locale et transfrontalière. Avec **plus de 22 000 m² GLA** et **91 boutiques**, ce centre en pleine dynamique de croissance affiche une fréquentation en hausse constante. Sa zone de chalandise dépasse **3,7 millions d'habitants**, offrant un potentiel de développement significatif.



Ces 3 sites ont accueilli environ **11 millions de visiteurs²** et les marques partenaires y ont généré un **chiffre d'affaires de plus de 360 M€³**.

À l'issue de ces opérations, et en intégrant les cessions d'actifs prévues au second semestre 2025, FREY maintiendra une politique financière prudente avec un **ratio LTV inférieur à 45 %**.

INTEGRATION DU TOP 3 DES GESTIONNAIRES D'OUTLETS EN EUROPE

A l'occasion de cette acquisition, FREY, à travers sa filiale ROS (Retail Outlet Shopping), reprend également Land of Fashion, société de gestion spécialisée en premium outlets qui gère 5 outlets en Italie dont les 3 actifs acquis par FREY.

Avec l'intégration du Designer Outlet Berlin et de Land of Fashion, cette opération place dorénavant le groupe FREY **dans le Top 3 des gestionnaires d'outlets en Europe**, avec environ 400 000 m² GLA sous gestion.

² Données sur 12 mois glissants à fin juillet 2025.

³ Données sur 12 mois glissants à fin juillet 2025.

Ce leadership renforce les relations avec les marques premium et favorise leur déploiement ciblé dans les outlets européens.

Antoine Frey, Président-Directeur Général de FREY, déclare à cette occasion : « *FREY entre dans le top 3 des opérateurs d'outlets en Europe. C'est le fruit d'une stratégie assumée et parfaitement exécutée : un partenariat de premier plan, l'acquisition de trois assets premium et le renforcement de notre plateforme de gestion. L'Italie est le premier marché d'outlets en Europe continentale, un territoire où les marques les plus pointues trouvent une clientèle locale exigeante, fidèle, au fort pouvoir d'achat. C'est aussi un marché profondément ancré dans la culture retail, avec une appétence pour le shopping de plein air, la qualité de service et l'offre premium. Avec ces opérations, FREY renforce son empreinte européenne et accélère encore son profil de croissance tout en consolidant son modèle de retail durable.* »

CHIFFRES CLES DES TROIS PREMIUM OUTLETS ITALIENS :

- **Surface commerciale totale (GLA) :** plus de 90 000 m²
- **Montant de l'acquisition :** 410 millions d'euros
- **Fréquentation annuelle :** environ 11 millions de visiteurs (12 derniers mois au 31 juillet 2025)
- **Chiffre d'affaires annuel des enseignes partenaires :** plus de 360 millions d'euros (12 derniers mois au 31 juillet 2025)
- **Résultat d'exploitation 2024 :** environ 32,0 millions d'euros

À propos de FREY

Maîtrisant l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière (développeur, investisseur et gestionnaire), FREY est un acteur de référence des destinations shopping de plein air. Inventeur d'une nouvelle génération de centres commerciaux de plein air Shopping Promenade® et pionnier des retail parks écologiques avec son concept Greencenter®, FREY, entreprise à mission certifiée B Corp™, s'engage au quotidien pour une société plus responsable, respectueuse de l'environnement et socialement bénéfique à son écosystème et à ses parties prenantes. FREY a comme ambition d'être le leader européen des destinations shopping de plein air (centres commerciaux de plein air, retail parks et outlets).

FREY est cotée sur le compartiment B d'Euronext Paris. ISIN : FR0010588079 - Mmemo : FREY.

CONTACTS PRESSE : IR@frey.fr

Sébastien Eymard – Directeur Général Délégué

Marine Giraud – Directrice Communication