

Bezannes, le mardi 23 juillet 2024 – 21h00



FREY annonce l'acquisition de ROS, 4ème gestionnaire d'outlets en Europe, ainsi que le développement d'un 1er projet à Malmö (Suède)

Déjà référence en Europe dans le développement, la détention et la gestion de grands retails parks et de centres commerciaux de plein air, FREY accélère une nouvelle fois sa croissance avec ces deux opérations stratégiques.

Avec désormais un portefeuille opéré de 31 sites présents sur 9 pays en Europe et valorisé à plus de 3 milliards d'euros, FREY renforce sa position de leader européen des destinations shopping de plein air.

Antoine Frey, Président-Directeur Général de FREY, déclare :

« Nous sommes très heureux d'annoncer cette opération stratégique majeure pour FREY. La signature d'un engagement ferme d'acquisition de ROS, 4ème gestionnaire d'outlets en Europe va non seulement nous donner accès à une classe d'actifs très performante mais aussi nous offrir une exposition géographique largement diversifiée. ROS est une entreprise fabuleuse animée par de grands talents du marché de l'outlet qui ont réussi à se hisser sur les plus hautes marches du podium en Europe. La stratégie de FREY consiste à la fois à accélérer la gestion pour compte de tiers de ROS mais aussi à tirer profit de son expérience et de sa réputation afin de constituer un portefeuille dédié aux outlets, par acquisitions ou par développement d'actifs. Le lancement de l'opération de développement du Malmö Designer Village en est la première illustration.

Fort désormais de plus de 31 destinations Shopping de plein air opérées sur 9 pays en Europe, FREY confirme son leadership sur les classes d'actifs commerciaux les plus prisées des consommateurs, des enseignes et marques ainsi que des investisseurs. »

Gerhard Graf et Thomas Reichenauer, Managing Directors de ROS déclarent :

« FREY est l'investisseur idéal pour ROS pour continuer à croître dans le marché des outlets en Europe et développer des destinations shopping de plein air uniques et innovantes. Nous partageons la même vision de créer des destinations attractives et durables sur le plan environnemental et sociétal et qui répondent aux besoins des clients actuels et des nouvelles générations. Nous voyons de nombreuses synergies et opportunités pour réinventer le monde des outlets grâce à l'expérience et la capacité financière de FREY. Dans ce contexte, nous félicitons FREY pour l'acquisition du Malmö Designer Village, qui est une location parfaite pour un outlet. Nous nous réjouissons par avance de cette future collaboration porteuse de nouveaux enseignements, inspirante et créatrice de valeur pour les 2 groupes. »

OUTLETS : UN FORMAT PORTEUR DE COMMERCE DE PLEIN AIR

Ces deux opérations portent sur un type de centres commerciaux de plein air, où FREY n'était pas encore présent : les Outlets. Également dénommés Designer Outlets ou magasins d'usine, ces centres commerciaux de plein air offrent aux consommateurs et aux enseignes des caractéristiques attrayantes. Coté consommateurs, ces centres permettent un excellent rapport qualité / prix, une expérience riche et confortent la notion « d'achat plaisir ». Ils disposent d'une zone de chalandise beaucoup plus vaste que les centres traditionnels. Coté enseignes partenaires, ces implantations permettent d'élargir leur base de clientèle et d'y développer le positionnement de leur marque. Financièrement, au-delà de chiffres d'affaires élevés au m² et d'OCR (Occupancy Cost Ratio) bas, ce format

présente pour ces enseignes partenaires, des rentabilités supérieures aux emplacements traditionnels, grâce à l'écoulement d'anciennes collections et des coûts d'exploitation moins élevés qu'en centre-ville.

Selon la dernière étude du cabinet de conseil spécialisé Ken Gunn Consulting, la croissance moyenne annuelle des chiffres d'affaires des Outlets en Europe devrait être de +9% sur la période 2023-2026.

ROS - Retail Outlet Shopping : 4ème GESTIONNAIRE D'OUTLET EN EUROPE

Dans un marché encore jeune en Europe, relativement fragmenté, qui présente de nombreuses similitudes avec celui des retail parks mais qui nécessite des savoir-faire spécifiques notamment en termes de marketing et de leasing, FREY fait l'acquisition d'un gestionnaire immobilier majeur européen spécialisé en outlets, ROS.

L'entreprise autrichienne, créée en 2011 par Thomas Reichenauer et Gerhard Graf, opère dans 8 pays européens et gère pour le compte de tiers, 12 destinations shopping d'outlets représentant 215 000 m² et 25 M de visiteurs annuels. Elle porte également plusieurs projets en développement au travers d'extensions d'outlets existants ou de créations à venir. Véritable plateforme de services, ROS déploie une palette de savoir-faire couvrant tous les métiers du développement et de la gestion d'outlets : sourcing et montage d'opération, direction de travaux, asset et property management, direction de centre, commercialisation et marketing. Les 110 collaborateurs du Groupe sont aujourd'hui répartis entre le siège à Vienne (Autriche) et les 12 outlets situés en Espagne, au Portugal, en Allemagne, en Belgique, en Pologne, en Hongrie et en Croatie.

L'acquisition dont le montant est confidentiel, porte sur 100% du capital et est relative en termes de résultat par action dès 2024. Cette opération stratégique répond à trois objectifs complémentaires pour FREY : une présence significative dans le marché des outlets, un développement de la gestion pour compte de tiers et une veille accrue des opportunités de croissance dans davantage de marchés européens. L'intégration opérationnelle de ROS à la plateforme FREY sera totalement réalisée au second semestre 2024, ses fondateurs resteront étroitement associés à la gestion de la société afin d'en assurer le succès.



Designer Outlet Croatia, géré par ROS Retail Outlet Shopping

DE NOMBREUSES OPPORTUNITES DE SYNERGIES...

FREY et ROS partagent la même vision d'un commerce responsable et engagé, vecteur d'expérience pour le client et de performance pour le commerçant.

Cet ADN commun permettra la création à la fois de synergies industrielles et commerciales fortes :

- L'expertise de FREY en matière de développement et de montage d'opérations combiné avec le partenariat fort que ROS entretient avec toutes les enseignes partenaires présentes en outlets permettront le développement de nouveaux projets green ou brownfield ;
- La puissance marketing de ROS permettra à FREY d'améliorer sa capacité à tirer la quintessence des zones de chalandises de ses actifs ;
- Enfin les portefeuilles de locataires des deux groupes, très complémentaires, permettront de compléter et de renforcer les mix merchandising des actifs détenus et gérés.



Designer Outlet Soltau (Allemagne), géré par ROS Retail Outlet Shopping

...ET DE CROISSANCE

La classe d'actifs Designer Outlets reste une niche ne comptant que 210 actifs en Europe dont la détention reste à ce jour encore très dispersée.

L'objectif stratégique consiste à la fois d'accroître la gestion pour compte de tiers de ROS, afin d'étendre son maillage en Europe mais aussi de créer une plateforme d'investissement immobilier dédiée aux outlets.

Cette plateforme sera alimentée par des acquisitions d'actifs existants, des développements greenfield mais aussi par la transformation d'actifs commerciaux traditionnels existants en outlet.

L'expertise de ROS permettra de sourcer ces opportunités, d'en analyser la pertinence et d'accompagner FREY dans ces projets. L'ensemble des actifs ainsi acquis ou développés seront ensuite gérés par ROS.

UNE ENTREPRISE A MISSION A ECHELLE EUROPEENNE

FREY est la première société du secteur immobilier à avoir été certifiée B Corp et à être devenue entreprise à mission. En décidant de remettre le commerce au service de l'intérêt collectif, FREY a débuté dès 2021, un vaste chantier de transformation de sa façon de travailler, afin d'intégrer cette raison d'être au cœur de toute ses décisions. Les équipes de ROS partagent pleinement ces valeurs. C'est pourquoi FREY va déployer sur toute la chaîne métier de ROS les mêmes process qui animent cette mission depuis maintenant 3 ans, permettant à cette démarche de progrès constant vers un impact positif de prendre une dimension désormais européenne.

CHIFFRES CLES POST AQUISITION DU GROUPE

31 destinations shopping

9 pays

Plus de 3 Md€ d'actifs opérés dont 2,1 Md€ d'actifs détenus en quote part FREY

1,1 millions de m² opérés

105 M de visiteurs annuels

210 collaborateurs

MALMÖ DESIGNER VILLAGE : 1er ACTIF DE LA PLATEFORME DEDIEE

Fort de cette nouvelle expertise, FREY annonce l'acquisition d'un 1er projet d'outlet à Malmö en Suède. En cours de développement, le Malmö Designer Village est situé au cœur de la plus grande zone de chalandise de Scandinavie (4 M d'habitants et 26 M de touristes chaque année à moins de 90 minutes), incluant les villes de Malmö, Helsingborg et Copenhague.

Doté d'autorisations purgées de tous recours et d'une pré commercialisation déjà avancée, les travaux vont débiter d'ici la fin de l'année 2024. Une 1ère phase de 18 000 m² ouvrira au deuxième semestre 2026 et une 2nde phase de 8 000 m² est prévue de manière subséquente. A terme, ce projet sera le plus grand outlet du marché nordique avec plus de 135 marques nationales et internationales, dont notamment Adidas, Levis, Marc O'Polo ou Skechers.

En cohérence avec la politique ESG exigeante du groupe FREY, le projet de Malmö Designer Village sera certifié BREEAM Excellent.

L'investissement de la phase 1 représente 100 M€ et le yield on cost cible est de plus de 8%. L'opération est donc relative à terme en résultat et en ANR et la phase 2 vient augmenter le pipeline d'opérations de développement contrôlées.



Malmö Designer Village (Suède), détenu par FREY – ouverture prévue en 2026

Ce premier investissement pour FREY sur cette classe d'actif outlet marque la création de sa plateforme dédiée dont l'objectif est de constituer un portefeuille des meilleurs actifs outlet en Europe. Cette plateforme sera

alimentée par des acquisitions d'actifs existants ou encore par le développement de projets brownfield ou greenfield comme celui de Malmö.

Calendrier financier 2024

- 25 juillet 2024 : Publication des résultats semestriels 2024 (après bourse)

À propos de FREY

Développeur, investisseur et gestionnaire, FREY est une foncière spécialisée dans le développement et l'exploitation de centres commerciaux de plein air en Europe. Pionnier des retail parks écologiques avec son concept Greencenter® et inventeur d'une nouvelle génération de centres commerciaux de plein air Shopping Promenade®, FREY, Société 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. Parce que l'entreprise mesure à quel point le commerce est essentiel à la mixité urbaine, au lien social, à la résilience économique locale et à la transition environnementale, elle s'est donnée pour mission de remettre le commerce au service de l'intérêt collectif. Le Groupe mène également de grandes opérations de renouvellement urbain et commercial.

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

CONTACT : IR@frey.fr