

Per Sonae Sierra l'Italia va meglio di altri paesi

di Roberto Pacifico

Sonae Sierra è un player di caratura internazionale nell'industria dei centri commerciali, presente in Italia con 5 shopping centre, l'ultimo dei quali, Le Terrazze inaugurato a La Spezia nel marzo 2012, e attivo sia sul fronte della promozione e dello sviluppo sia sul versante dell'investimento. Gli obiettivi di sviluppo presen-

In Italia Sonae punta sui servizi a terzi, strategia già implementata nello sviluppo internazionale

tati da Sonae Sierra possono ben rappresentare lo scenario futuro che si offre alla visione frontale di un player abituato a muoversi, sul piano dell'investimento, su numerosi versanti del globo. Fernando Guedes Oliveira, ceo di

Sonae Sierra, ha fatto capire che nel mercato dei servizi a terzi sono da ravvisare, a breve, le maggiori possibilità di crescere e consolidare il proprio business, senza escludere lo sviluppo di progetti ex novo, che però, data la crisi, è



Il ceo di Sonae Sierra, Fernando Guedes Oliveira (in alto), e Jerry Boschi, country manager Italia

Sonae Sierra nel mondo

dati al 31 dicembre 2011

	Portogallo	Spagna	Italia	Germania	Grecia	Romania	Brasile	Totale
Centri commerciali di proprietà	21	9	4*	3	1	1	10	49
Gla (mq)	806.841	415.650	143.308	149.289	21.058	11.555	373.416	1.924.117
Visitatori (mln)	176	61,6	18,9	32,6	1,6	3,2	102,5	396,3
Ricavi da Affitti (€ mln)	191,9	64,9	25,5	46,2	1,6	1,6	102,1	433,8
A. Vendite al dettaglio (€ mln)	2.101,1	676,3	284,9	480,4	14,7	10,3	1.709,3	5.186,0
B. vendite al dettaglio (€ mln)	2.170,9	839,6	309,6	501,0	14,8	16,8	1.709,3	5.562,0
Costo per paese (€ mln)	95,6	18,9	13,5	12,1	6,7	1,7	18,4	170,6
Addetti	409	111	55	50	17	30	413	1.090

* Non comprende Le Terrazze, aperto nel marzo 2012 - Gla, visitatori e vendite al dettaglio B si riferiscono ai centri commerciali di proprietà

Fonte: Sonae Sierra

Principali indicatori economico-finanziari

valori in milioni di euro

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nav (mln €)	1.490	1.713	1.416	1.228	1.251	1.173
Gla di proprietà (mq)	1.660	1.855	1.963	2.059	2.017	1.924
Gla in gestione (migliaia mq)	2.001	2.183	2.163	2.284	2.220	2.233
Contratti locazione (n.)	7.293	8.162	8.455	8.924	8.521	8.495
Reddito operativo netto consolidato IAS (mln €)	149	93	105,9	108,8	123,4	112,8
Utile netto consolidato IAS (mln €)	160,3	214,9	-116,1	-111	8,7	9,7

Fonte: Sonae Sierra

Sonae Sierra: strategie di sviluppo 2012-2014 (in nuce)

- Sviluppo dei servizi a terzi (lease management e gestione). Es. ingresso in Marocco e Algeria attraverso joint venture. Oggi Sonae Sierra ha 51 centri commerciali di proprietà e 20 in gestione. Previsti 11 nuovi contratti nel 2012, soprattutto negli emerging markets.

- Valorizzazione degli asset: ristrutturazione e ampliamento di 6 cc in Portogallo e altri 2 in Brasile.
- Nuovi progetti: nel 2012 ha aperto il centro commerciale Le Terrazze a La Spezia, il quinto shopping centre Sonae in Italia. Nel 2013 è prevista un'unica apertura ex novo in Europa, a Solingen in Germania (Renania settentrionale-Vestfalia).
- Il Brasile è il paese più dinamico per Sonae Sierra che nel continente verde-oro ha già 10 centri commerciali e ne realizzerà altri due (Boulevard Londrina Shopping e Goiânia) dei tre nuovi previsti nel 2013 a livello mondiale.
- Sostenibilità. Emissione gas serra per il 2014: 0,0281 tonnellate per mq. Obiettivo di consumo elettrico: 509 Kwh/mq (400 Kwh per il 2020). % Riciclo: 53. Le soluzioni di risparmio energetico hanno forti benefici anche sui retailer. Esempio: gli Orsi di Biella. Grazie ai "saving" complessivi ottenuti sul consumo di energia elettrica (risparmio in bolletta di 64.000 euro all'anno), Sonae Sierra ha potuto trasferire sui retailer un beneficio, sotto forma di note di credito, pari a 180.000 euro in termini di minori addebiti sui servizi.

Centri commerciali Sonae Sierra in Italia

valori in unità

	Valecenter	Gli Orsi	Le Terrazze	Freccia Rossa	Airone	Totale
Gla (mq)	60.049	41.132	38.455	29.456	15.671	184.763
Attività totali	124	122	102	119	41	508
Food court	11	11	15	21	3	61
Posti auto	2.900	3.500	2.000	2.500	1.055	11.955
Bacino d'attrazione (isocrona 30')	> 700.000	169.000	> 210.000	582.000	190.000	1.851.000
Vendite* (mln €)	-	-	-	-	-	309,6*

* Il dato si riferisce alle gallerie (negozi), ancòre alimentari escluse, e non comprende Le Terrazze, inaugurato nel marzo 2012.

Fonte: Sonae Sierra

più facile fioriscano in nazioni con economie dinamiche come il Brasile, dove Sonae Sierra inaugurerà l'anno prossimo due nuovi centri commerciali (Boulevard Londrina Shopping e Goiânia) che si aggiungono a Überlandia aperto l'anno scorso. "I contratti third parties - aggiunge Guedes Oliveira - costituiscono la premessa necessaria per pensare di iniziare un eventuale sviluppo in proprio in quei paesi dove maggiori sono le opportunità di crescita per noi". In Italia questa forma di collaborazione è per ora limitata al centro commerciale Le Isole di Gravellona Toce (VB). Nel 2013 Sonae aprirà tre centri commerciali che insieme rappresentano un investimento di 375 milioni di euro: il già citato Boulevard Londrina nel primo trimestre, Solingen Shopping in Germania, e Passeio das Águas a Goiânia nel 4°. A questi si aggiunge il completamento di restauro o espansione di 5 centri: 3 in Portogallo (Cascais Shopping, Algarve Shopping e Norte Shopping) e 2 in Brasile (Tivoli e Parque D. Pedro Shopping).

Le Terrazze

Inaugurato in marzo (2012), Le Terrazze ha già registrato, in sei mesi (marzo-agosto) vendite pari 34,5 milioni di euro, solo la galleria, escluso ipermercato. "Un

risultato che supera del 15% le aspettative - ha precisato **Jerry Boschi**, responsabile per lo sviluppo in Italia - con 2,6 milioni di visitatori, il 6% in più delle attese". Boschi, manager 44enne, e nato a La Spezia, è particolarmente orgoglioso di questo progetto, che ha una lunghissima gestione (26 anni) ed è sorto sulle ceneri di una raffineria IP, perché concepito e sviluppato nella sua città natale.

Boschi è stato nominato responsabile sviluppo Italia lo scorso maggio e ha studiato per lungo tempo in Inghilterra (nel suo italiano è rimasto un gradevole sottofondo english).

Lo sviluppo di Sonae in Italia è per il momento fermo, ed è avvenuto solo al Nord: "un puro caso - precisa Boschi - abbiamo sviluppato laddove le opportunità lo permettevano". Lo conferma lo stesso Pietro Malaspina, responsabile relazioni istituzionali di Sonae Sierra in Italia, e presidente del Consiglio nazionale dei centri commerciali: "Abbiamo almeno 40 progetti nel cassetto, ma non ci sono i presupposti per poter avviarli".

A giudicare dai dati forniti, i centri Sonae in Italia vanno bene: "le vendite a parità di rete - ha precisato **Josè Maria Robles**, general manager property management di Sonae Sierra - so-

no aumentate del 4,3% nei primi sei mesi del 2012, mentre nel 2011 il fatturato ha toccato i 309,6 milioni di euro, in aumento del 9,9% con un incremento del 17,4% dei visitatori.

Il tasso di occupancy è più che buono e il turnover su livelli fisiologici (2-3%), con un tasso del 96% a livello globale.

Indicatori per il mercato italiano

L'Italia va bene per Sonae: leggendo il Report annuale (2011), il rental income è aumentato del 2,4% (4,2% LFL) e in questa voce il nostro paese è l'unico con il segno + insieme alla Germania. A livello europeo gli affitti totali registrano una flessione del 5,8% (+0,7% LFL). Il mercato italiano è in crescita per net sales (+9,9%, +1,1% LFL) a fronte di un calo generalizzato di lieve portata a livello totale (-0,2%), ben più sensibile nel caso dell'Europa (-4,9%). La produttività totale stimabile (vendite al mq) è di circa 2.110 euro, mentre gli affitti totali (rental income) sono circa 174 euro/mq.

Il rapporto total rent/fatturato riflette un buon equilibrio del portafoglio italiano che dimostra una notevole affidabilità (8,6%), ponendo al 10% il plafond superato il quale si accende la spia rossa. ■