

# Sonae punta su sviluppo e property management



Fernando Guedes Oliveira



Vitor Nogueira



Jerry Boschi

di **Roberto Pacifico**

**A** dispetto dell'andamento generale dell'economia mondiale, Sonae Sierra, società specializzata nella promozione/investimento/gestione di centri commerciali, attiva in 8 paesi (Portogallo, Spagna, Germania, Romania, Grecia, Italia, Brasile, Colombia) chiude il primo semestre 2011 con un utile netto di 13,2 milioni, confermando il buon risultato 2010 (8,7 milioni: "buono" rispetto al "profondo meno" del 2008 e 2009).

"La priorità, soprattutto in questa fase d'incertezza generale, è proseguire sulla strada della crescita sostenibile a livello internazionale" precisa **Fernando Guedes Oliveira**, ceo di Sonae Sierra che sintetizza le strategie in 4 direttrici di sviluppo:

- Ricerca nuove opportunità nei mercati emergenti (ingresso in Marocco, sviluppo in Brasile dove Sonae sta sviluppando alcuni grandi centri come Passeio das Águas Shopping, Boulevard Londrina e Uberlândia Shopping;
- Efficienza nella gestione e nel supporto dei tenant;
- Riutilizzo del capitale per la crescita: IPO di Sonae Sierra Brasile, cessione di Mediterranean Cosmos in Grecia, di Plaza Éboli e El Rosal in Spagna di cui Sonae mantiene la gestione;
- Incremento fornitura servizi a terzi per sviluppo, investimento e gestione di centri commerciali. Recenti gli accordi di property management e leasing service in Spagna, Germania, Italia e Romania.

## L'Italia resta un mercato chiave per il promotore lusitano che aprirà il suo quinto centro commerciale in Italia a La Spezia

Per la fine del 2016 Sonae Sierra prevede di realizzare 20 nuovi progetti a livello mondiale, (inclusi quelli avviati) e raggiungere 13.500 contratti con locatari (nel 2010 erano 8.520).

L'Italia (dove Sonae gestisce oggi 5 centri commerciali per una Gla complessiva di 168.000 mq) resta un mercato chiave. "Crediamo in una prossima crescita del mercato immobiliare italiano - aggiunge **Jerry Boschi**, responsabile sviluppo di Sonae Sierra in Italia - con particolare riguardo ai centri commerciali di qualità. Il mercato nazionale offre ampi margini di sviluppo, se pensiamo alla densità (215 mq Gla per 1.000 abitanti contro una media di 232 nella Ue a 15) e alle aree metropolitane italiane rispetto a quelle di altre città europee. Questo rappresenta un'opportunità di investimento a lungo termine".

Il quinto centro commerciale di Sonae Sierra in Italia aprirà a La Spezia tra febbraio e marzo 2012: sviluppato in joint venture parite-

tica tra Sonae Sierra e ING Real Estate Development (investimento complessivo 125 milioni di euro, al netto degli oneri finanziari), Le Terrazze sarà il più grande shopping centre della provincia di La Spezia, con una Gla di 38.600 mq e 106 unità commerciali. Attiverà 700 nuovi posti di lavoro (diretti e indiretti) senza considerare indotto e ipermercato. Sonae prevede 6 milioni di visitatori e un fatturato della sola galleria di circa 80 milioni. Ad oggi l'80% della Gla è stata affittata.

### Fornitura servizi a terzi

Lo sviluppo dei servizi di property management a terzi è una delle direttrici di sviluppo in Italia. "Vogliamo incrementare le prestazioni dei nostri quattro centri commerciali in Italia" precisa **Vitor Nogueira**, responsabile gestione Sonae Sierra in Italia, Grecia e Romania - Le vendite del 2° sono aumentate del 3,3%: il miglior risultato è stato quello degli Orsi a Biella con +19,6%. Il nostro tasso di occupazione è pari al 95,2%: un riconoscimento da parte dei nostri locatari". Nella prima parte del 2011 Sonae ha siglato due contratti: con Gruppo Immobiliare Ceccarelli (fornitura servizi leasing per lo shopping park Bovisa Tech a Milano, che diventerà il nuovo polo cittadino di design, ricerca e tecnologia), e con Promogeco e La Salle Investments per servizi di gestione esclusivi per il centro commerciale Le Isole di Gravelona Toce (Verbania). ■