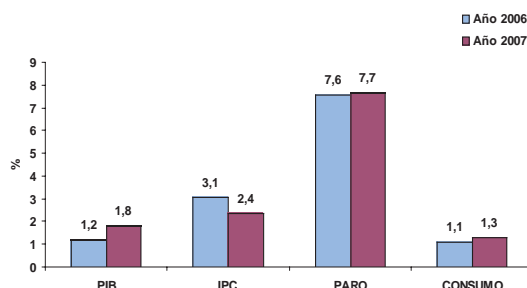


Centros Comerciales en Portugal: Informe de Actividad Abril 2008

Economía:

1. El año 2007 ha continuado la tendencia de recuperación iniciada en 2005 con un crecimiento del PIB del 1,8%, seis décimas por encima del año anterior, a pesar de la crisis financiera internacional, alcanzando el mayor nivel desde 2001.
2. La inflación, ha descendido más de medio punto en este año, situándose en el 2,4%, y marcando un diferencial positivo de 0,6 con respecto a la zona Euro. Todo ello a pesar del incremento del precio del petróleo y las materias primas en la segunda mitad de 2007.
3. El desempleo ha crecido ligeramente y se sitúa a final de año en el 7,7%, en línea con la media europea.
4. El consumo privado ha mantenido un modesto crecimiento del 1,3%, ligeramente superior al valor registrado en 2006 (ver gráfico).

Gráfico nº1: Indicadores económicos. Tasas de variación 2006-2007



Mercado de promoción de Centros Comerciales:

5. El mercado de Centros Comerciales ha mantenido un comportamiento dinámico durante 2007, análogo al de 2006, habiéndose producido 14 aperturas y 1 ampliación de Centros existentes con un incremento de Area Comercial (ABL) de 237.000 m², equivalente a un incremento del 10%. (Ver cuadro nº1 y nº2)
6. Con estos datos, Portugal computa un parque nacional de 2.923.500 m² ABL entre Centros y Parques Comerciales, lo que arroja una dotación media de 280 m²/1.000 habitantes, cifra superior a los 263 de España.
7. La distribución geográfica de Centros refleja una concentración en las regiones de Lisboa y península de Setúbal, más la región de Oporto, todas ellas con dotaciones del orden de 400 m² o más y que reúnen 2/3 de la oferta total.
8. Sin embargo las aperturas de 2007 se registran mayoritariamente en otras zonas, como Centro y Norte, donde el nivel de competencia no ha alcanzado los niveles que se observan en aquéllas.

Cuadro nº1: Aperturas 2007

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA(m ²)
VIII Avenida	S. Joao da Madeira	Sonae	32.100
Dolce Vita Ovar	Ovar	Amorim	20.400
Forum Castelo Branco	Castelo Branco	AM	18.300
Arena Shopping	Torresvedras	Mundicenter/Caracol	17.500
Dolce Vita Funchal	Funchal	Chamartin/Banif	16.000
Rino & Rino	Batalha	Rino & Rino	14.100
Braga Retail Center	Braga	Bouygues	18.900
Viseu Retail Parque	Viseu	Martifer	16.500
Lima Retail Park	Viana do Castelo	Sonae / Miller	10.800
Guimaraes Retail Park	Guimaraes	Banif/Grande Solar	7.500
City Park Chaves	Chaves	Grupo Mateus	6.000
City Park Torres Novas	Torres Novas	Grupo Mateus	15.000
Porto Gran Plaza	Porto	Ferreira & Almeida/Martifer	20.000
Cinemas City	Leiria	Simo	8.600
Total Aperturas	14		221.700

nº 9 Abril 2008

Publicación Informativa del
Programa Permanente de
Investigación LaSBA

LaSBA



Braga Retail Park

Braga



VIII Avenida

S. João da Madeira



Dolce Vita Ovar

Ovar



City Park Torresnovas

Torres Novas



Alegro Alfragide

Lisboa

Cuadro nº 2: Ampliaciones 2007

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA (m2)		
			Inicial	Ampliada	Total
Alegro Alfragide	Lisboa	Inmochan	24.000	15.000	39.000
Subtotal Ampliaciones	1		24.000	15.000	39.000
TOTAL (Aperturas/Ampliaciones)	15			236.700	
TOTAL Acumulado				2.923.500	

- De las aperturas realizadas en el año, encontramos 6 Centros con un total de 118.000 m2, 6 Parques Comerciales (5 en 2006) con un total de 74.000 m2, confirmando el fuerte interés por este tipo de producto, y 2 Centros de Ocio (LC) con 28.000 m2.
- El tamaño medio de los nuevos Centros es de 17.000 m2, con una reducción importante con relación a la cifra de 2006 que era de 22.000 m2.
- Ha continuado la tendencia de crear Parques Comerciales de dimensiones medias en ciudades periféricas, por lo que el peso de este formato ha alcanzado ya el 10% del total.
- Como ampliación figura la de CC Alegro Alfragide con 40.000 m2 y entre las remodelaciones, las emprendidas por Sonae en Arrabida y Norte Shopping.

I. Previsiones para 2008

- Para el próximo ejercicio se espera un record de nueva superficie comercial, por encima de 350.000 m2, gracias a la existencia de importantes proyectos como Palacio de Gelo de Viseu, CC Matosinhos de Interikea, Dolce Vita Tejo y Forum Barreiro, dirigidas a las grandes Areas de Lisboa y Oporto, así como continuar con la fuerte producción de Parques Comerciales. Otro proyecto de interés será el Factory de Tui (Galicia) cuya área de influencia abarcará el Norte de Portugal.
- Las principales actuaciones las van a protagonizar los promotores de mayor envergadura, esto es Sonae, Multi Development, Amorim-Chamartin así como los grandes grupos de la distribución. (Ver cuadro nº3)

Cuadro nº3: Previsiones 2008

Centro Comercial	Localidad	Promotor	SBA(m2)
Palacio de Gelo	Viseu	Grupo Visabeira	55.000
Interikea Matosinhos	Matosinhos	Interikea Group	60.000
Dolce Vita Tejo	Amadora	Chamartin	122.000
Forum Barreiro	Barreiro	Multi Development Corporation	17.500
Ria Shopping Olhao	Olhao	Sans Frontieres	14.900
Vivaci Guarda	Guarda	FDO Inmobiliaria	13.700
Vivaci Caldas da Rainha	Caldas da Rainha	FDO Inmobiliaria	14.200
Carrefour Seixal	Seixal	Carrefour	27.000
Santarem Retail Park	Santarem	Capital Invest Dev.	28.000
Montijo Retail Park	Montijo		17.700
Subtotal Aperturas	10		370.000

pág 2

nº 9 Abril 2007

OBSERVATORIO LaSBA



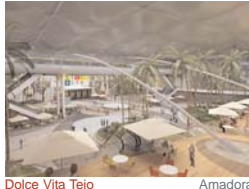
Centros en funcionamiento:

- Entre las renovaciones y/o ampliaciones, una de las más significativas que está en marcha, es la del Centro Comercial Colombo en Lisboa con un presupuesto estimado por Sonae en 31 M €.
- Los premios internacionales ICSC 2007, los más prestigiosos del sector, recayeron en sus categorías de Grande y Mediana Dimensión en dos centros comerciales portugueses, en concreto en el Dolce Vita Porto y Forum Coimbra respectivamente.
- Entre las aperturas más importantes del 2007 cabe destacar las de VIII Avenida en San Joao de Madeira y Dolce Vita Ovar en Ovar, se trata de los Centros Comerciales de mayor SBA inaugurados en 2007 en Portugal y únicos centros comerciales de relevancia existentes en estas localidades.



Norte Shopping

Oporto



Dolce Vita Tejo

Amadora



Ikea Matosinhos

Matosinhos



Forum Barreiro

Barreiro



Minho Center

Braba

Información sobre operadores:

18. Por el lado de la demanda, existe un vivo interés de operadores españoles e internacionales por el mercado portugués, lo que se traduce en buenos índices de ocupación en los nuevos proyectos. Incorporaciones recientes han sido firmas como Desigual, Kiehl's, Starbucks y Primark.
19. Sigue igualmente fuerte la demanda de medianas superficies en los Parques Comerciales, con predominio de los operadores de bricolaje y electrodomésticos.
20. IKEA ha abierto ya su segunda tienda en Matosinhos (Porto), se trata de la mayor de la península con una SBA total de 60.000 m2. La multinacional sueca va a reforzar su red en Portugal con tres inauguraciones nuevas en la zona Centro y Norte antes del 2010, lo que supondrá una inversión de unos 450 millones de euros.
21. El mayor operador portugués de deportes Wortem, perteneciente al grupo Sonae Distribución con 37 tiendas en Portugal abre su primera tienda en España en el centro comercial Islazul en Carabanchel (Madrid). Sus planes de expansión incluyen hasta 25 nuevas aperturas, síntoma del buen momento por el que atraviesa el grupo.
22. La compra de la cadena Carrefour Portugal por Sonae Distribución a través de su firma Continente (12 hipermercados y otros tantos proyectos), así como la de la cadena Plus (75 unidades) por Jerónimo Martins va a producir un fuerte proceso de concentración a nivel nacional.

Mercado de inversión:

23. El efecto de la crisis financiera ha sido limitado en el mercado portugués, reduciéndose ligeramente el número de transacciones de Centros en la segunda mitad del año y con un balance global importante en volumen, 955 M €, como resultado de las asociaciones de centros en funcionamiento y proyectos, bastante superior al de 2006 y superior también al volumen de inversión en oficinas.
24. Sin embargo los yields si se han visto afectados, con una compresión en los 6 primeros meses hasta valores del 5% en los Centros prime y del 5,75% en los Parques, manteniéndose estables en la 2ª mitad del año.

Cuadro nº4: Principales Operaciones de Inversión 2007

Centros en Funcionamiento	Ubicación	Vendedor	Comprador	SBA Vendida	Importe
Arrabida Shopping*	Gaia	AEW/CNP	Soane Sierra	(1)	(1)
Gaia Shopping*	Gaia	AEW/CNP	Sonae Sierra	58.000	195
Loures Shopping*	Loures	Sonae	Deka	19.500	65
Parque Nascente*	Gondomar	Predica	Klepierre	31.750	65
Modelo Albufeira	Albufeira	Modelo Contin.	Sonae/Grosvenor	10.471	12
Continente Portimao	Portimao	Modelo Contin.	Sonae/Grosvenor	13.492	20
Minho Center	Braga	Banco Espirito Santo	Klepierre	9.300	34
Torreshopping	Torres Novas	Grupo Mateus	Deka	11.100	30
Ferrara Plaza*	Pacos Ferreira	Martifer	Impredimento	22.125	56
Rino & Rino Shopping Center	Batalha	Rino & Rino	Iberia Fund	14.000	20
Porto Gran Plaza	Porto	Martifer	Impredimento	19.500	65
Atlantic Parks (3RPs)	Varios	GEF	Rockspring	31.000	35
Viseu Retail Park	Viseu	Martifer/Nagatel	Rockspring	17.000	20
Lima Retail Park	Viana do Castelo	Sonae/Miller	British Land/PREF	10.723	18
Portimao Retail Center*	Portimao	Bouygues	Pramerica	12.000	21
Subtotal Centros en Funcionamiento				279.961	656
Proyectos	Ubicación	Vendedor	Comprador	SBA Vendida	Importe
Projet Evora	Evora	Guedol	Impredimento	24.800	55
Forum Castelo Branco	Castelo Branco	Multi Development	Rockspring	18.300	53
Forum Barreiro	Barreiro	Multi Development	Rockspring	17.500	125
Santarem Retail Park	Santarem	Capital Inverst Dev.	British Land/PREF	28.000	36
Montijo Retail Park	Montijo	Nostrabuilt	CGI	17.700	30
Subtotal Proyectos				106.300	299
Total Centros en Funcionamiento y Proyectos				955	

* venta parcial

(1) venta conjunta centros Gaia

pág 3

nº 9 Abril 2007

OBSERVATORIO LaSBA



Medianas Superficies	Localidad	Vendedor	Comprador	SBA Vendida	Importe
Mediamarkt	Vila Nova de Gaia	Multi Development	Rockspring	5.000	13
Subtotal Medianas Superficies				5.000	13
Carteiras	Localidad	Vendedor	Comprador	SBA Vendida	Importe
Carrefour	12 uds	Carrefour	Soane		662
Plus	75 uds	Tengelman	Jeronimo		s.d.
Subtotal Carteras					662
Total Inv Año 2007				391.261	1.630

25. El número de operaciones ha sido de 20, de las que 11 corresponden a Centros y 4 a Parques en explotación, y 5 han sido de proyectos en fase de promoción.
26. Destacan las operaciones de compra de Sonae a CNP de dos participaciones del 50% en Oporto y la venta a Deka del 50% del Centro de Loures, así como las operaciones de Rockspring, relativas 4 Parques y los dos proyectos en desarrollo de Multi Development.
27. El peso de los inversores internacionales ha descendido algo desde el 75% que tuvieron en 2006. Sin embargo, la alta profesionalidad de los principales promotores y la calidad del producto portugués, mantienen el interés de un buen número de inversores internacionales como British Land/Pillar, Rockspring, Klepierre, Deka, Chamartín o Redevco.



Forum Castelo Branco Castelo Branco Arrabida Shopping Gaia Gaia Shopping Gaia Parque Nascente Gondomar

Limitación de Responsabilidad LaSBA 2008

La información contenida en este documento incluyendo datos, estimaciones y opiniones está destinada para su uso exclusivo por los clientes de LaSBA. Aunque las fuentes usadas para la información contenida en este documento se consideran fiables, LaSBA no adquiere responsabilidad sobre dicha información y no puede proporcionar garantía de su precisión. La reproducción del documento sólo podrá realizarse con el permiso previo de LaSBA.