

MARKUP 317
RETAIL REAL ESTATE

Un'azienda iconica nei Factory **Outlet**

Promos ha un'esperienza trentennale nella gestione e nello sviluppo di grandi progetti a trazione retail in ambito **Factory Outlet**. Da qui al 2025 la società bresciana ha 100.000 mq oggetto di intervento

Roberto Pacifico |
@RobertoPacific3



Famiglia Maffioli
Filippo, Carlo e Tomaso

8 GLI ASSET IN GESTIONE

✓ **>200.000**
MQ IN GESTIONE
(+140% VS '19)

+800
STORE (+80% VS '19)

97%
IL TASSO DI OCCUPANCY
(+5%)

20 MLN
VISITATORI ANNUI
(+50% VS '19)

98%
INCASSO CREDITI

70
COLLABORATORI (95%
TEMPO INDETERMINATO)

61%
DONNE

D all'epoca -circa una ventina di anni fa- di Franciacorta **Outlet Village** (Bs), inaugurato nel 2000, fino ad oggi, il tempo sembra aver dimenticato le lancette nel caso di Carlo Maffioli, fondatore e presidente della bresciana **Promos**: è sempre lo stesso. Fortunato lui. **Promos** è l'unica società italiana specializzata in **Factory Outlet Village** capace di costruire un'identità alternativa ai grandi gruppi europei che pure, proprio all'inizio del nuovo Millennio, hanno sviluppato in Italia le prime grandi strutture nel concept dei **Village**. Abbiamo rivisto Maffioli alla presentazione dei risultati del gruppo, a Brescia, che, lo ricordiamo, è quest'anno capitale della cultura italiana insieme a Bergamo: spiccano per il 2022 i 20 milioni di visitatori, 97% di occupancy, e 98% di incasso crediti. Con un portfolio di 8 strutture tra cui 4 **Outlet** in gestione (erano 3 nel 2019), 800 punti di vendita under management (+80% vs 2019) e 200.000 mq di **Gla** (+140% vs 2019), la società 100% a capitale italiano si conferma

punto di riferimento nel mercato retail e leader nel settore dei **Factory Outlet**. Fra le 20 new entry nel 2022, segnaliamo **Patrizia Pepe**, **Lush**, **Hugo Boss**, **Flavio Castellani**, **Gap Kids**. Nel 2022 sono entrate in portfolio nuove strutture e in particolare l'**Outlet Center Brenner**, sul cui rilancio **Promos** sta lavorando su più fronti in un'attività che si concluderà nel 2025. Il rilancio del Brenner prevede, fra l'altro, la creazione di una nuova food court (1.500 mq di **Gla** e 6 ristoranti) e permette a **Promos** di incrementare la sua esperienza con il mercato tedesco, molto promettente per l'azienda bresciana. "Il 2022 è stato l'anno che ha consolidato il nuovo corso della nostra azienda, rafforzandone il posizionamento come leader di mercato nel settore **outlet** e accrescendone il valore -commenta Carlo Maffioli, presidente **Promos**-. Dopo oltre 30 anni, pur mantenendo la nostra identità, abbiamo scelto di intraprendere un nuovo percorso che è oggi più orientato al recupero di strutture non

MARKUP 317
RETAIL REAL ESTATE



più performanti. In partnership con banche e fondi internazionali, quindi, lavoriamo e investiamo su asset strategici che necessitano di nuova linfa. Nonostante ciò, oggi Promos continua orgogliosamente a essere una Family Company e non cambierà. Perché il nostro know-how e la nostra visione imprenditoriale volta alla cultura del fare, uniti ai nostri valori ci stanno premiando e siamo certi che continueranno a farlo”.

Lavorare in stretta connessione con i fondi internazionali anche e soprattutto per rivitalizzare quelli che Carlo Maffioli, presidente e fondatore della bresciana Promos, ha definito “progetti esistenti stanchi”. Non c’è un numero preciso, ma sono tanti, soprattutto nel retail, e la notizia della chiusura del centro commerciale Freccia Rossa, dopo l’annuncio del suo rilancio, suona purtroppo come una conferma che la cura degli asset incagliati sarà uno dei punti on top of the agenda, parole di Filippo Maffioli.

Filippo e Tomaso Maffioli sono la seconda generazione di un’azienda che vuole rimanere italiana - “abbiamo avuto contatti e dialoghi con fondi interessati a entrare nella nostra società ma per ora non se ne parla”, precisa Filippo Maffioli-, in un settore, quello dello sviluppo e della consulenza per il mercato dei Factory Outlet Village, dove di italiano “non c’è rimasto quasi niente”.

Carlo Maffioli, presidente di Promos, non si è ritirato dalle scene del retail real estate:

si occuperà di Esg con particolare accento sulla S di social. Per la terza generazione c’è tempo: i nipoti di Carlo sono ancora piccoli.

IL TERRITORIO

In netta controtendenza rispetto al territorio, gli asset in capo a Promos nella provincia di Brescia tornano ai livelli 2019 superando 12 milioni di visitatori l’anno e mantenendo una occupancy del 95%.

È un segnale, aggiunge Filippo Maffioli, di come le 4 strutture in portfolio, tra Brescia e provincia (complesso commerciale Le Vele Desenzano, centro commerciale Europa Palazzolo, parco commerciale Campo Grande e complesso commerciale via Mantova Brescia) non risentano del periodo di crisi e rappresentino per Promos, una case history da segnalare. E per riprendere il tema iniziale della rivitalizzazione di asset incagliati, nei prossimi 2 anni Promos assisterà a rivalorizzazioni commerciali che contribuiranno a rilanciarle sul mercato. Un esempio è l’investimento da 20 milioni di euro dedicato al più importante progetto di sviluppo in pipeline per il 2023/2024: il restyling de Le Vele, ampliato e trasformato al piano superiore in un open mall.

Interventi su verde, viabilità e parcheggi riguardano il parco commerciale Campo Grande mentre al centro commerciale Europa saranno apportate migliorie a galleria, arredo e illuminazione. **M**

**I PROGETTI
2023-2025**

Per ricapitolare i progetti in corso da qui al 2025, sono circa 100.000 oggetto di intervento. Ne segnaliamo quattro:

- **Valmontone Outlet, Roma:** creazione di una Premium Plaza che ospiterà 20 nuovi punti di vendita alto di gamma (2023-2024)
- **Mondovicino Outlet Village (Cn):** realizzazione di una food court che accoglierà 6 nuovi brand di ristorazione (2024)
- **Outlet Center Brenner, Bolzano:** completa ristrutturazione, ampliamento e riposizionamento con una Premium Plaza per 10 negozi e una food court (2023/2025)
- **Le Vele, complesso commerciale, Desenzano del Garda (Bs):** ampliamento di 2.500 mq (10 negozi), e food court di 1.600 mq con 8 ristoranti.

In tre strutture (Mondovicino Outlet, Outlet Center Brenner e complesso commerciale Le Vele) Promos creerà nuove food court per un totale di 6.300 mq e 30 locali tra bar e ristoranti.

E poi c’è la nuova sede della società, più grande e più green: a Brescia, via San Zeno: 800 mq in più di spazio interno distribuito su 3 livelli e 2.200 mq di area verde esterna.