M&A. Unibail-Rodamco compra Westfield: dall'integrazione un gruppo da 61,1 miliardi di euro di valore di mercato

Shopping, nasce il colosso globale

Tra i 104 centri commerciali nel mondo il (futuro) mega mall di Segrate

Paola Dezza
MILANO

La strategia espansionistica del gruppo Unibail-Rodamco, leader europeo degli shopping center nato nel giugno 2007 dalla fusione della francese Unibail e della olandese Rodamco Europe, ha preso di mira uno dei più importanti concorrenti.

Il gruppo ha trovato l'accordo per acquisire l'australiana Westfield, leader internazionale nello sviluppo, costruzione e gestione di centri commerciali di alto livello e nota soprattutto per il focus sul settore del lusso.

Dal matrimonio siglato ieri nasce così un colosso da 61,1 miliardi di euro di valore di mercato (gross market value), presente in 27 location tra le più attrattive al mondo per lo shopping. Con questa mossa Unibail-Rodamco mette le mani sui 35 centri commerciali che Westfield possiede negli Stati Uniti e in Gran Bretagna, tra cui Westfield London e Century City a Los Angeles, per arrivare a un portafoglio immobiliare di ben 104 asset commerciali che garantiscono ogni anno un flusso di 1,2 miliardi di visitatori.

Al completamento dell'acquisizione la nuova realtà sarà prima al mondo per qualità degli asset A++ (high quality) ma sarà prima anche per valore medio di ciascun immobile (vicino a 600 milioni di euro). E potrà sfidare la paura maggiore: la crisi dei consumi. Creando una piattaforma che possa mettere in piedi economie di scala e strategie aggressive per conquistare fette di mercato.

Il deal interessa anche l'Italia, dove Unibail-Rodamco non possiede strutture commerciali, ma dove è in costruzione a cura di Westfield quello che sarà lo shopping center più grande del nostro Paese, e forse d'Europa, connotato da una forte presenza di marchi del lusso.

A Segrate, alle porte di Milano, è prevista per l'inizio del 2018 la posa della prima pietra, in ritardo di tre anni sui tempi originariamente previsti, del mega mall che il colosso Westfield costruisce in partnership con il gruppo italiano Percassi. Al momento è stato chiesto il permesso a costruire e, dicono dalla società, il sindaco di Segrate avrebbe dichiarato che prevede di rilasciarlo entro gennaio. L'apertura a questo punto è prevista a fine 2020 per uno shopping center che costerà 1,4 miliardi di euro (pesanti i costi per le opere di urbanizzazione richieste) e avrà una Gla (Gross leasable area, superficie commerciale utile) pari a 185mila metri quadrati dove troveranno spazio le vetrine di 380 brand, locali e internazionali, compreso un villaggio del lusso e ben 50 ristoranti. Per fare un paragone Il Centro di Arese, del gruppo Finiper dell'imprenditore Marco Brunelli ha 230 negozi e 25 ristoranti ed è oggi lo shopping center più grande in Europa.

REUTERS

Real estate. Il nuovo colosso dei centri commerciali

A dominare la struttura di Segrate saranno le Galeries Lafayette che occuperanno qui 18mila metri quadrati di spazi. Tra i dati elaborati da Westfield anche previsioni di vendite pari a 1,3 miliardi di euro all'anno. Una cifra forse ottimistica ma che potrebbe giustificare la scelta di aprire l'ennesima struttura commerciale in tempi in cui l'e-commerce diventa sempre più importante come canale di vendita. Secondo i dati degli Osservatori Digital Innovation del Politecnico di Milano il peso dell'e-commerce sul totale degli acquisti retail degli italiani è salito oggi al 5,7%. È vero quindi che in Italia internet deve ancora fare molta strada prima di diventare il primo canale per gli acquisti, ma all'estero la strada è ormai segnata. Per questo motivo il format del centro commerciale si sta evolvendo verso formule più dinamiche, con maggiori spazi dedicati al divertimento e al tempo libero e, all'estero poco ancora in Italia, con grandi luoghi dedicati ai bambini, spazi dove il divertimento è abbinato a temi educativi.

Tornando all'accordo siglato ieri, Unibail-Rodamco ha valutato ogni azione Westfield 7,55 dollari americani (10,01 dollari australiani) e proposto quindi agli azionisti Westfield una combinazione di denaro e azioni di Unibail-Rodamco. Il premio sul quale si basa la valutazione è pari al 17,8% rispetto al prezzo di chiusura del titolo Westfield dell'11 dicembre.

La strategia futura, somma dei piani di sviluppo delle due realtà, prevede una crescita nel lungo periodo basata su una pipeline del valore di 12,3 miliardi di euro, focalizzata sui flagship asset nei mercati principali, con l'apertura di centri "iconici" a Londra, Milano, Amburgo, Parigi, Lione e altre città-chiave. A regime il dividendo previsto rappresenterà l'85-95% dell'utile netto ricorrente del gruppo. A breve, fanno sapere dalla società, il titolo Westfield verrà tolto dal listino in Australia per poi tornarvi in un secondo momento in forma di Chess depositary intesrest (CDI) interamente intercambiabile con il titolo quotato a Parigi e Amsterdam.

© RIPRODUZIONE RISERVATA