

## Conad-Auchan: gli ipermercati saranno tenant di Ceetrus o di Conad?



Roberto Pacifico

4 giorni fa



L'area di rifornimento a Cinisello Balsamo

A pochi giorni dal comunicato ufficiale circa l'acquisizione di Auchan Retail da parte di Conad, e a pochissime ore dalle prime reazioni positive espresse da grandi soggetti istituzionali (Centromarca) e imprenditoriali (Carrefour, Coop Italia) che sottolineano (soprattutto Centromarca e Coop) le opportunità che tale acquisizione comporta per l'industria alimentare italiana, non possiamo negare l'esistenza di punti poco chiari (nel senso di 'non ancora esplicitati in sede ufficiale'), soprattutto in ambito prettamente immobiliare e commerciale. I punti di domanda riguardano la parte immobiliare di pertinenza Ceetrus (ex Gallerie Commerciali Italia).

Certamente sono escluse dal perimetro dell'acquisizione le 46 gallerie commerciali. Queste gallerie sono però "trainate" dalla cospicua parte alimentare rappresentata dagli ipermercati Auchan; si tratta di piastre molto grandi per gli standard attuali degli ipermercati italiani: parliamo, infatti, di una superficie di vendita media di circa 8.770 mq (dati Nielsen, libretto Mark UP 2018). Quindi abbiamo oltre 403.000 mq commerciali che nel complesso rappresentano, anche per fatturato, il primo "tenant" di Ceetrus che in Italia gestisce 630.000 mq (di pura galleria).

Ragioniamo sui numeri in ballo: oggi un ipermercato paga di MGR dai 60 agli 80 euro al mq/annui. Vuol dire che gli attuali Auchan acquisiti da Conad valgono circa 650.000 euro all'anno di MGR per ogni iper (da dividere tra i due soci della newco, ovviamente). Poi bisogna aggiungere un *percentage rent* che ai valori del mercato attuale si aggirerebbe sull'1,5% cioè, approssimativamente, 350-400k euro all'anno in aggiunta al MGR.

Per dare un'idea della delicatezza della questione, pensate solo ai progetti di ampliamento e refurbishment in corso e previsti a regime tra il 2020 e il 2022: Porta dei Laghi a Rescaldina (4° trimestre 2020) prevede una extension a 45.000 mq dei quali 12.000 mq occupati da Auchan; Belpò San Rocco al Porto nel 2° trimestre 2020 arriverà a 12.643 mq con 10.000 mq di Auchan; e poi Cagliari Marconi che per il 2021 (2° trimestre) varerà l'ampliamento fino a 19.500 mq di cui 7.762 mq di Auchan.

In questa fase transitoria -soprattutto in attesa del parere dell'Authority sulla concorrenza - non sono chiare (forse nemmeno ai vertici Ceetrus) tre cose: i tempi, la modalità e l'insegna relativi alla nuova proprietà. Anche se a tutta prima viene spontaneo pensare che Conad vi aprirà i suoi Iperconad, non è escluso -anzi forse è più probabile - che Conad rivenda o riaffitti gli ipermercati Auchan a un operatore italiano: e questo nuovo operatore diverrebbe un nuovo tenant di Ceetrus o di Conad? Non sono tanti i candidati, anzi direi che potrebbero essere due, uno dei quali Finiper. Siamo nel campo delle ipotesi. Ma in Italia le uniche cose certe, per citare lo scrittore argentino Jorge Luis Borges, sono -da sempre - le ipotesi.

Quindi tutto questo vuol dire che Ceetrus non è oggi certa su quale sarà l'insegna trainante delle nuove extension. E oltretutto il nuovo entrante, ammesso che vi sia un nuovo entrante, che sia Conad o un'altra insegna, potrebbe decidere di ridurre la superficie degli ipermercati Auchan ridestinando i mq eccedenti a riconversioni immobiliari (per es. chiude il non-food e lo riaffitta a un tenant specializzato) delle quali al momento non sappiamo quali soggetti saranno beneficiari in termini di affitti.

Prima di questa acquisizione, c'è stato un precedente: quando Auchan ha chiuso l'ipermercato di Napoli Argine e lo ha ceduto a Sole365. Ma in questo caso il nuovo tenant (Sole 365) paga l'affitto a Auchan o a Ceetrus? Fino a ieri a Auchan perché Auchan Retail SpA era proprietaria delle piastre. Domani pagherà l'affitto a Conad? Solo in parte: lo pagherà in proporzione alla quota di Conad nella newco.

Un altro interrogativo -ma meno spinoso dei precedenti - riguarda le aree di servizio carburanti a marchio Auchan che sono, secondo me, molto più coerenti al business di Conad rispetto ai giganteschi ipermercati francesi. Queste aree sono di pertinenza Ceetrus o di Auchan e quindi dell'attuale proprietà?

Infine, dulcis in fundo, il quesito più inquietante (per Ceetrus): ci sarà un impatto negativo sulle vendite e quindi sul valore immobiliare delle gallerie senza gli iper Auchan?