

waar ook ruimte is voor voorzieningen zoals sportscholen, bioscopen, kantoren en een tandartspraktijk of apotheek. Wereldhave wil minder afhankelijk worden van traditionele winkels en meer bezoekers lokken. Op dit moment hebben vijf winkelcentra de metamorfose helemaal ondergaan. In zes andere locaties is de ombouwoperatie nog in volle gang.

In de plannen was geen plek meer voor Frankrijk, en uiteindelijk deed Wereldhave daar vier winkelcentra van de hand tegen een korting op de boekwaarde van maar liefst 40 procent. Dat boekverlies nam een behoorlijke hap uit het eigen vermogen van het bedrijf. De overige twee Franse centra moeten nog verkocht worden, maar volgens Storm is geen haast geboden. Tijdens de aandeelhoudersvergadering in april zei hij dat het vanwege “de huidige liquiditeit en schuldgraad niet noodzakelijk is deze assets tegen elke prijs nog voor het einde van 2023 te verkopen”.

Unibail-Rodamco ging de afgelopen jaren ook door een behoorlijk dal. Het vastgoedbedrijf maakte onder leiding van topman Christophe Cuvillier eind 2017 de stap naar de roerige markt van Amerikaanse winkelcentra. Hier was het nog helemaal niet actief.

Voor de overname van branchegenoot Westfield betaalde het 21 miljard euro. De opkomst van online winkelen had op dat moment al zijn weerslag op de bezettingsgraad van de overgenomen centra. Media schreven toen al met enige regelmaat over de *retail apocalypse* – de VS hadden naar verhouding veel meer vierkante meters winkelvastgoed dan Europa – maar dat was geen belemmering voor Unibail om de risicovolle stap te zetten. Door matige prestaties, de coronapandemie en de hoge schuldenlast zou deze overname het bedrijf zwaar op de maag vallen.



## WERELDHAVE DEED IN FRANKRIJK VIER WINKELCENTRA VAN DE HAND TEGEN EEN KORTING OP DE BOEKWAARDE VAN LIEFST 40 PROCENT

Zozeer zelfs dat het toenmalige bestuur van Unibail halverwege 2020 extra geld bij beleggers wilde ophalen. Maar de beoogde aandelenemissie werd door boze, activistische aandeelhouders afgeschoten. Om toch de forse schulden af te bouwen, kondigde het concern in maart 2022 aan helemaal uit Amerika te willen vertrekken. Maar dat traject verloopt stroef. Het bedrijf bedient zich vermoedelijk om die reden dan ook van onorthodoxe tactieken om van de bezittingen af te komen; simpelweg door de hypotheek niet langer te betalen en de sleutels in te leveren bij de financierende banken. Dat deed het inmiddels al met zeker vier winkelcentra. De huidige beurswaarde van Unibail van nog geen 7 miljard is een fractie van wat zes jaar geleden voor Westfield werd betaald.

## 2 ONDERSCHATTEN LANGETERMIJNTRENDS

Onder leiding van eerdergenoemde Dirk Anbeek onderschatte Wereldhave ook de trend richting online. Volgens Anbeek was er wel een toekomst voor internet, maar zou die *omnichannel* zijn (integratie van fysiek en online). De fysieke winkels zouden in de toekomst niet verdwijnen.

Hoewel een grote winkelketen als Inditex, het moederbedrijf van Zara en Bershka, inderdaad vol inzet op deze benadering, komt volgend jaar al naar verwachting meer dan 30 procent van de totale verkoop van dat concern uit online. Hierdoor zijn lang niet alle fysieke winkels meer nodig. In 2020 kondigde het modebedrijf dan ook aan om wereldwijd 1200 winkels te sluiten; niet zonder