

Capital

/Compañías

Grandes movimientos corporativos en el sector inmobiliario

Colonial lanza una opa por Axiare para crear un gigante de 10.000 millones en activos

La compañía aumentó su participación ayer hasta el 29% de su rival y anunció su intención de adquirir el 71% restante a un precio de 18,5 euros por acción

La operación, valorada en 1.462 millones, pretende crear la primera compañía de edificios de oficinas

C. CASTELLÓ / N. NAVAS
MADRID

Vuelven las operaciones de calado en el sector inmobiliario español. La inmobiliaria catalana Colonial comunicó ayer su intención de hacerse con el control de Axiare Patrimonio, socimi rival especializada en alquiler de oficinas en Madrid. De este modo, anunció una oferta pública de adquisición por el 100% de su capital, a un precio de 18,5 euros.

Esta oferta supone valorar a Axiare en 1.462 millones de euros y otorga a los accionistas de la inmobiliaria una prima del 13% sobre el último precio de las acciones en Bolsa antes del lanzamiento de la opa (el viernes cerraron a 16,36 euros).

A cierre de sesión del lunes, los títulos de Axiare cotizaban a 18,39 euros por acción, con una fuerte revalorización del 12,4%. Este último precio se encuentra en línea del propuesto por Colonial en la opa. La coti-

zación de ambas estuvo suspendida durante un par de horas tras el anuncio de la operación.

La inmobiliaria comunicó, junto con sus resultados trimestrales, que había incrementado su participación en Axiare comprando un 13,3% adicional. De este modo, elevó al 28,79% su participación en la compañía en la que era primer accionista desde que hace un año. En octubre de 2016, entró en su capital comprando un 15,49%. La oferta es entonces, para hacerse con el 71% restante y Colonial condiciona la compra a que "el 51% del accionariado acuda a la compra", aseguró ayer Pere Viñolas, consejero delegado de Colonial, en una presentación a analistas e inversores.

El precio se pagará íntegramente en efectivo y estará garantizado con un aval de una entidad de crédito. Colonial aseguró que dispone de los fondos necesarios "para pagar la contraprestación ofrecida, que asciende a 1.041 millones (ex-

cluyendo el 29% que ya controla). Para financiar el precio, Colonial prevé lanzar una emisión de bonos por 800 millones de euros. Junto con esta emisión, la inmobiliaria prevé la "venta de activos no estratégicos" por 300 millones y un aumento de capital por 450 millones.

Respaldo del accionariado

De hecho, Viñolas indicó que los actuales accionistas de referencia de Colonial se han comprometido a aportar al menos la mitad de la ampliación de capital, unos 250 millones de euros. Los principales accionistas de Colonial son el grupo mexicano Finaccess y el fondo soberano de Qatar, con un 13,7% y un 10,6%, respectivamente.

También está presente el grupo en el capital de la firma la familia Puig, con un 5% del total.

La compañía ya cuenta con un crédito puente facilitado por JP Morgan, la misma firma que prestó asesoramiento financiero



José Brugera, presidente de Colonial. EFE

a ACS en su opa sobre Aberbis. El plan de la inmobiliaria patrimonialista pasa por reemplazar este crédito con la emisión de bonos y, posteriormente, reducir estos títulos con las ventas de activos y otros recursos.

En la presentación a analistas, el consejero delegado destacó que "esta estructura y la sólida posición financiera actual de la firma supondrán que la operación se salde sin un gran aumento de su posición de deuda". En concreto, el pasivo pasará a suponer alrededor del 40% del valor de sus activos, frente al porcentaje del 33,3% que representa actualmente.

Plazo: segundo trimestre

La contraprestación de la oferta "ha sido calculada sobre la base de que Axiare no realice un reparto de dividendos" u otra distribución a sus accionistas antes de la liquidación de la oferta.

En el supuesto de que Axiare pague alguna retribución a los accionistas, el precio "se reducirá en un in-

porte igual al importe bruto por acción de dicha retribución al accionista".

Colonial prevé concluir en el segundo trimestre de 2018 la operación. La intención de Colonial, tras la oferta, es "implementar una operación de integración", todavía por definir, y la exclusión de negociación de las acciones de Axiare. Por tanto, una vez salga adelante la oferta, Colonial "tiene la intención de exigir a los restantes titulares de acciones de la sociedad" la venta forzosa de la totalidad de sus valores a un precio igual al de la oferta. La oferta está condicionada a que Colonial controle el 50% del capital más una acción (incluyendo el actual 29% que controla ya).

Con la operación, la inmobiliaria pretende convertirse en la "primera compañía propietaria de edificios de oficinas de España y una de las primeras de Europa". Sumará una cartera de inmuebles valorada en unos 9.794 millones de euros. De este modo, coloca el valor de su cartera

El grupo financiará la compra con una emisión de bonos de 800 millones y ampliación de capital

Brookfield ofrece 12.700 millones por el resto de GGP

Brookfield Property Partners ha presentado una oferta de 14.800 millones de dólares (12.700 millones de euros) para adquirir las acciones del propietario de centros comerciales GGP que aún no controla. Brookfield ha ofrecido 23 dólares (19,74

euros) por acción por el 66% de GGP que aún no posee, la mitad en efectivo y la otra mitad en acciones, informa Efe. Actualmente, Brookfield controla el 34 % de GGP, antes llamado General Growth Properties, cuyo valor de mercado ronda los 21.000 millones de dólares.

No hay garantías de que la compañía vaya a aceptar la oferta.



Gestilar compra a Baraka suelo en Valdebebas

La promotora Gestilar ha comprado al grupo Baraka tres parcelas de 35.000 metros cuadrados en Valdebebas (Madrid), en las que prevé construir alrededor de 200 viviendas, en tres promociones, con una inversión de más de cien millones de euros.



Las cifras de la fusión Colonial-Axiare

Magnitudes clave de Colonial Tercer trimestre de 2017, en millones de €

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

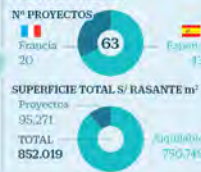
	2017	2016	Var. %
Ingresos por rentas	212	205	3,0
Ebitda recurrente	169	166	2,0
Resultado neto recurrente	59	51	16,0
Resultado neto atribuido al grupo	454	249	82,0

BALANCE GENERAL

	2017
Valor bruto de los activos	8.253
Deuda neta	2.947
Liquidez y líneas no dispuestas	1.938
Ratio préstamo/valor LTV (%)	33,5%
Vencimiento de la deuda (años)	4,5



Portfolio en 2017



La nueva Colonial tras la fusión



La empresa incrementa un 82% su beneficio tras hacerse socimi

Las rentas por alquileres aumentaron un 3%, hasta 212 millones

meses se han formalizado 76 transacciones de alquiler correspondientes a 110.050m² alquilados y rentas anuales de 38 millones de euros", destacaron.

La deuda asciende a 2.947 millones hasta septiembre

Arrendamientos En los nueve primeros meses, la compañía firmó 76 contratos de alquiler por un total de 110.050 metros cuadrados de superficie de oficinas; de ellos, 23 se suscribieron en Barcelona, otros 31 en Madrid y los otros 22 en París.

N. N. A.
MADRID

Colonial obtuvo un beneficio neto de 454 millones de euros en los nueve primeros meses, un 82% más, impulsado por la devolución de los impuestos de su conversión a socimi, el aumento de los alquileres y la revalorización de sus activos. Los resultados de la inmobiliaria incluyen un ingreso de 41 millones por la devolución de los impuestos de determinados impuestos como consecuencia de acogerse al régimen socimi.

En el ámbito operativo, Colonial elevó un 3% los ingresos por rentas de alquiler entre los pasados meses de enero y septiembre, hasta sumar 212 millones de euros.

De su lado, el beneficio bruto de explotación (ebitda) se situó en 169 millones, un 2% más, según informó la inmobiliaria, que el pasado mes de octubre trasladó desde Barcelona hasta Madrid su sede ante la incertidumbre generada en Cataluña por el proceso independentista. "La contratación de metros cuadrados en el portafolio de Colonial sigue con un ritmo fuerte tanto en número de operaciones como volumen de superficie contratada. En los primeros nueve

cerca de la primera operadora en España, Merlin Properties, la otra socimi del Ibcx 35, si bien esta firma, además de oficinas, cuenta con centros comerciales e instalaciones logísticas.

Las oficinas copan el 74% de la cartera de activos de Axiare, la socimi que preside Luis López de Herrera-Oria, que tiene un valor total de unos 1.700 millones. El resto de activos de la firma se reparte entre centros logísticos y comerciales. "Reconocemos en Axiare una excelente trayectoria en la generación de valor y en la gestión llevada a cabo por su equipo directivo, plenamente coincidente con la estrategia y el enfoque de mercado de Colonial ha mantenido y que prevé mantener en los próximos años", explica Juan José Brugera, presidente de Colonial. "Son muchas las sinergias resultantes de esta operación, que nos predisponen para crear producto core que de una respuesta al crecimiento de la demanda, ofreciendo la máxima rentabilidad a

nuestros accionistas", añade Brugera.

La fusión de las dos empresas creará así una cartera de 1,7 millones de metros cuadrados de oficinas, capaz de generar una facturación total de unos 350 millones de euros. Este importe que se elevará hasta unos 470 millones una vez concluyan los proyectos actualmente en desarrollo, según los datos presentados por la compañía.

En concreto, Axiare aportará 24 edificios, en su mayor parte ubicados en Madrid, a los 63 que actualmente tiene la Colonial (23 en la capital, 19 en Barcelona y 21 en París). La operación permitirá así a Colonial incrementar el peso del mercado de Madrid, que supondrá el 27% del total, frente a Barcelona, que seguirá representando un 10% del negocio. Francia, donde Colonial tiene la filial Societé Foncière Lyonnaise, se mantiene no obstante como primera fuente de ingresos de la firma, dado que supone el 58% del total.

Otras claves de la operación

► **Edificios premium.** Colonial, que recientemente ha trasladado su sede social a Madrid por la situación política en Cataluña, cuenta actualmente con una cartera de oficinas prime de más de un millón de metros cuadrados en Barcelona, Madrid y París y un valor de activos bajo gestión de más de 8.600 millones de euros. El grupo dispone, además, de una cartera de proyectos de 140.000 metros cuadrados para crear nuevos espacios de trabajo en estas tres ciudades, y tiene previsto invertir 500 millones de euros este año en adquirir, rehabilitar y construir edificios de oficinas. La primera fusión entre dos socimis y tiene lugar en pleno auge de la inversión inmobiliaria no residencial, impulsada precisamente por este tipo de sociedades de inversión inmobiliaria cotizadas. La operación se plantea apenas un año después de que Colonial entrara en el capital de la socimi, un desembarco que el consejo de Axiare consideró "hostil". De hecho, Colonial no tiene representación en el máximo órgano de gestión de Axiare, socimi que consideraba a la firma como un "competidor" y que ha venido defendiendo su capacidad de generar valor para el accionista como empresa "independiente".

► **Juventud y experiencia.** Axiare es una empresa joven, fundada en 2014, que se ha hecho un hueco entre las grandes firmas del sector y cuenta con una cartera valorada en 1.500 millones de euros, compuesta principalmente por oficinas, pero también por inmuebles logísticos y superficies comerciales. La firma, que tiene su sede en Madrid y está presidida por Luis María Redondo, alcanzó el pasado año un beneficio de 149 millones de euros.