



Jorge Pérez de Leza, CEO de Metrovacesa.

Metrovacesa retoma su actividad promotora y vuelve al parque tras la opa de exclusión realizada en 2013 por la banca acreedora como parte de estrategia para reflotar la compañía y tras refinanciar la deuda millonaria contra-

da por la empresa que la llevó a suspender pagos en 2009. Santander y BBVA, accionistas mayoritarios, pondrán a la venta un paquete de acciones del 40% del capital en febrero.

**En febrero pondrá a la venta el 40% del capital social a través de una OPV**

## Metrovacesa renace de sus cenizas y prepara el regreso a la Bolsa

### ■ Maite Nieva

Después de casi cinco años de ausencia y totalmente transformada tras un concienzudo trabajo de ingeniería financiera y segregación de activos, la inmobiliaria prevé saltar al parque el próximo mes de febrero.

La actual Metrovacesa nada tiene que ver con la compañía que pasó a controlar la banca acreedora formada por más de 8 entidades financieras para ejecutar la deuda del grupo Sanahuja, sus anteriores propietarios. Esta vez su actividad estará centrada exclusivamente en la construcción y venta de viviendas con una cartera promotora valorada en 2.600 millones de euros. El plan de negocio diseñado para Metrovacesa contempla la construcción de entre 3.500 y 4.000 viviendas en 2018 y aumentar a 4.500 y 5.000 a partir del 2019", según seña-

ba recientemente el CEO de la compañía, Jorge Pérez de Leza.

En el primer trimestre del año, previsiblemente hacia el mes de febrero, Santander y BBVA, actuales propietarios de la actual empresa, pondrán a la venta el 40% del capital social de la inmobiliaria a través de una oferta de venta de acciones (OPV). Ambos bancos controlan el 70,3% y el 29,5% respectivamente de la promotora inmobiliaria. La operación estará coordinada por

**La actividad de la inmobiliaria estará centrada exclusivamente en la construcción y venta de viviendas con una cartera promotora valorada en 2.600 millones de euros**

Morgan Stanley y Deutsche Bank. Antes de su retorno al parque Metrovacesa realizará un *contrasplit* de su capital a través del canje de una acción nueva por 14 actualmente en circulación.

### Nueva vida para el ladrillo

La actual Metrovacesa integra la cartera de suelo y obras en curso que quedaron sin vender tras su fusión con Merlin Properties en 2016 y el traspaso del negocio patrimonialista a Merlin y Testa Residencial. El año pasado Santander y BBVA relanzaron la actividad de construcción y venta de viviendas inyectando, además, parte del ladrillo que aún quedaba en sus respectivas carteras, a través de una ampliación de capital en la que aportaron activos inmobiliarios valorados en 1.108 millones de euros. En total se traspasaron de 3,1 millones de metros

cuadrados. El pasado mes de diciembre se realizó otra ampliación de 316 millones mediante la capitalización de deuda y otra por importe de 1,20 millones de euros dirigida a los socios minoritarios, titulares del 0,073% del capital que aún tiene Metrovacesa.

El regreso de Metrovacesa al mercado bursátil de la mano de Jorge Pérez de Leza, pone fin a una larga transformación de la compañía iniciada por la banca acreedora tras

**Antes de su retorno al parque la compañía realizará un *contrasplit* de su capital mediante el canje de una acción nueva por 14 actualmente en circulación**

un endeudamiento desorbitado producto de la batalla de opas y contraopas millonarias, emprendidas por la familia Sanahuja a través de su buque insignia Sacresa Patrimonial y Luis del Rivero entre 2006 y 2007.

La opa por exclusión de Metrovacesa fue autorizada el 18 de abril de 2013 por la CNMV formulada por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, Banco de Sabadell y Banco Popular Español tras capitalizar la deuda. El valor fue excluido de la Bolsa el 23 de mayo cuando sus acciones cotizaban en torno al 2%, lejos ya de los 135 euros que alcanzaron en un tiempo record durante la batalla por el control de la compañía de los antiguos accionistas antes del pinchazo de la burbuja inmobiliaria.

Santander y BBVA, son las únicas entidades financieras del grupo acreedor inicial que quedan en la compañía. Pero no todo ha sido un camino de espinas. Metrovacesa ha sido una plataforma que ha permitido a ambas entidades recuperar el dinero prestado y deshacerse de una buena parte de sus activos tóxicos y parte del ladrillo que tenían en sus balances propios. Y, por si fuera poco se ha convertido en un negocio millonario iniciando un nuevo ciclo.

Metrovacesa se convertirá en la tercera promotora inmobiliaria que sale a Bolsa tras Neinor Hemes y Aedas y Homes en 2017, pero sobre todo, se vende como la gran salida a Bolsa de 2018. Con unos activos valorados en 2.600 millones de euros y una cartera de suelo que supera los seis millones de metros cuadrados con la que se podrían construir 40.000 viviendas, su objetivo es convertirse de nuevo en líder de su sector.

### La banca gana

En 2016 la antigua Metrovacesa fue dividida en dos compañías separando el negocio de promoción y venta de viviendas de la gestión de patrimonio. Esta última fue vendida a la sociedad cotizada de inversión inmobiliaria (socimi), Merlin Properties, a cambio de una participación accionarial como parte del acuerdo de fusión. La operación dio lugar a la mayor inmobiliaria patrimonialista del país, con activos valorados en 9.300 millones de euros, con el Santander como primer accionista con un 21,9% de su capital.

Actualmente Merlin Properties cotiza en el Ibex 35 respaldada por los principales bancos y gestoras del mercado internacional. En paralelo se constituyó Testa Residencial, fruto del traspaso del parque de viviendas en alquiler de Metrovacesa, activos de Merlin Properties y posteriormente de los activos de Acciona.

Impulsado por la fusión de la cartera de patrimonio de Metrovacesa, en la segunda mitad de 2016, Merlin Properties obtuvo un beneficio neto de 421 millones de euros durante el primer semestre del año, un 99,5 % más que un año antes y el doble que el año anterior. La cifra de negocio se disparó un 53,5% entre enero y julio de 2017, hasta alcanzar 214,6 millones de euros, procedente de las rentas de los inquilinos de sus inmuebles, fundamentalmente oficinas, centros logísticos y centros comerciales que explota.

Actualmente Santander controla el 70,3% de la actual Metrovacesa y el 39% de la socimi Testa Residencial, considerada como la primera empresa de pisos en alquiler del país. Por su parte, BBVA controla el 29,5% de Metrovacesa y el 27% de Testa Residencial.

Si las OPV de Metrovacesa y Testa Residencial salen a Bolsa en 2018, tal como se espera, permitirán a Santander y BBVA deshacerse nuevamente de unos activos inmobiliarios millonarios que han multiplicado, una vez más, su valor.

## Testa Residencial, tras sus pasos

■ La compañía que dirige Jorge Pérez de Leza no será la única que lleve el sello de los dos mayores bancos españoles en su nueva etapa bursátil. La socimi Testa Residencial, controlada por Santander con el 39% del capital y BBVA el 27%, Acciona (21%) y Merlin Properties (12%) prepara también su salida al mercado continuo. El objetivo de la socimi es colocar el 50% de la mayor inmobiliaria especializada en el mercado residencial de alquiler en España hacia el segundo trimestre del año.

Por tamaño se convertiría en la tercera mayor sociedad cotizada de inversión inmobiliaria tras Merlin Properties y Colonial, ya que cuenta con un patrimonio de 9.219 viviendas en alquiler

con un valor bruto de activos de 2.200 millones de euros en viviendas y 400 millones de euros en caja para afrontar nuevas compras. La inmobiliaria, líder del mercado residencial en alquiler en España cuenta con Goldman Sachs, JPMorgan y Santander como asesores.

El pasado mes de diciembre Testa Residencial formalizó un préstamo sin garantía hipotecaria con 16 entidades financieras de primer nivel, entre ellas Banco Santander, por un importe de 800 millones de euros. Se trata del mayor préstamo de estas características concedido a una compañía dedicada

al sector residencial.

Esta financiación ha permitido a Testa Residencial captar recursos para financiar sus planes de crecimiento con vistas a su salida a Bolsa, además de reforzar y optimizar su estructura de capital mediante el repago de la totalidad de la deuda corporativa, unos 250 millones de euros y parte de la deuda hipotecaria actual, aproximadamente 77 millones de euros.

Una de las operaciones más inmediatas fue la adquisición de 26 nuevas viviendas de un edificio ubicado en el Ensanche de Vallecas en Madrid a finales diciembre. Las viviendas, en su mayoría

de un dormitorio, se encuentran en una zona de la capital donde el alquiler está experimentando un auge destacado. Con esta operación, Testa Residencial continúa con su plan estratégico de crecimiento y amplía su cartera de activos hasta alcanzar las 9.245 viviendas, al tiempo que refuerza su liderazgo en el mercado residencial en alquiler.

El préstamo corporativo estructurado en tres tramos por un importe de 800 millones de euros ha sido respaldado por Banco Sabadell, Banco Santander, Barclays, BNP Paribas, CaixaBank, Citigroup, Credit Agricole (CACIB), Credit Suisse,

Deutsche Bank, Goldman Sachs, HSBC, ING, JP Morgan, Mediobanca, Natixis y Société Générale.

El primer tramo del préstamo ha consistido en una financiación bancaria con garantía corporativa de 350 millones de euros con vencimiento a 5 años en diciembre de 2022. La totalidad del principal del préstamo se amortiza a vencimiento. El segundo tramo es un préstamo puente por importe de 350 millones de euros con vencimiento en dos años en diciembre 2019. La intención de la compañía es refinanciar este tramo mediante la emisión de bonos corporativos en los próximos dos años. Finalmente, el tercer tramo de deuda es una línea de crédito bancaria con garantía.