



Ignacio Moreno, presidente de Metrovacesa, y Jorge Pérez de Leza, consejero delegado, durante el tradicional toque de campana.

Metrovacesa ha vuelto a la Bolsa compartiendo protagonismo con el desplome global de los mercados, lo que no ha impedido algunos repuntes del valor. Los directivos de la compañía aseguran que la estrategia de Metrovacesa en el mercado de capitales es de largo plazo y lo más importante es la vuelta a los mercados. De momen-

to está respaldada por cerca de un centenar de inversores institucionales y un acuerdo suscrito entre la empresa y los accionistas mayoritarios de no vender durante los 180 días siguientes al inicio de la cotización. Respecto a las caídas del valor recomiendan no fijarse en el corto plazo.

Casi un centenar de inversores institucionales internacionales respaldan la OPV

El regreso a Bolsa de Metrovacesa, eclipsado por el desplome global

Maite Nieva

El regreso de Metrovacesa a la Bolsa, tras cinco años suspendida de cotización, no ha dejado indiferente al mercado. Su debut bursátil a través de una Oferta Pública de Venta (OPV), reservada a inversores institucionales, se ha visto oscurecido por un escenario adverso del que era difícil no contagiarse. El desplome global en los mercados y un selectivo español teñido de rojo con la peor caída en cuatro meses, han arrastrado al valor con una caída superior al 3% el día de su reestreno.

No ha sido la primera vez que la compañía que preside Ignacio Moreno se encuentra con el viento del mercado en contra desde que anunció su vuelta al parque. En los días previos a la OPV ha tenido que revisar a la baja el precio de la acción para sortear las tensiones de una demanda insuficiente por parte de los inversores institucionales. Un día más tarde de lo esperado y con un descuento del 7,27% respecto al valor neto de sus activos (NAV), la inmobiliaria, controlada por Santander y BBVA, ha colocado en el mercado un 25,8% del capital. Los títulos de la promotora debutaron el pasado 6 de febrero en 16,5 euros por acción, por debajo del rango previsto entre los 18 euros por acción y los 19,5 euros y una capitalización inicial de 2.500 millones de euros.

Una nueva era

Metrovacesa, hasta ahora identificada como símbolo de la burbuja inmobiliaria vuelve a la Bolsa transformada en una nueva empresa respaldada por casi un centenar de inversores internacionales procedentes de Inglaterra, Estados Unidos, Holanda y Francia y algunos españoles. Nada que ver con la vieja inmobiliaria que acabó rescatada por la banca acreedora en 2008.

“Metrovacesa vuelve a Bolsa para convertirse en un referente del mercado español”, asegura Jorge Pérez de Leza, consejero delegado de la compañía. “El regreso viene plagado de cambios. Ahora somos una empresa especialista en el desarrollo residencial y nuestro foco es la promoción y el cliente. En la época pre crisis se podía vender cualquier cosa, pero todo ha cambiado. Los clientes son mucho más exigentes, están más informados y eso es algo que debemos tener en cuenta los nuevos ‘players’ del sector”, explica.

Un proyecto a largo plazo

Los directivos de Metrovacesa han quitado hierro al desplome del valor en su primer día en Bolsa. El presidente de Metrovacesa, Ignacio Moreno, ha señalado que el proyecto de la compañía en el mercado de capitales es una estrategia de largo plazo. “Lo más importante es que Metrovacesa vuelve a cotizar en los mercados. No tanto cuanto sube o baja sino el acceso en sí al mercado”.

La estrategia de Metrovacesa apuesta por un banco de suelo de 8 años de duración que permite tener un modelo de negocio diferente y novedoso al que los inversores han dado el espaldarazo. Respecto al precio de salida, asegura tajante: “hemos cerrado el libro con las expectativas que el mercado ha querido pagar y la calidad de los inversores es excelente”.

Ahora el objetivo fundamental de

“Nuestra estrategia la ha entendido casi un centenar de nuevos inversores de Reino Unido, EE UU, Francia, Holanda y España. Esperamos resultados en un futuro cercano”

Metrovacesa es cumplir los desarrollos de negocio comprometidos con los inversores, dice Pérez de Leza. “El sector está inmerso en unas dinámicas globales que favorecen el crecimiento futuro del sector y con unas perspectivas muy positivas y Metro-

vacesa tiene una estrategia de valor aún por desarrollar en el mercado, explica. Una estrategia cuyos resultados veremos en un futuro no muy lejano y que han entendido casi un centenar de nuevos inversores de Reino Unido, EEUU, Francia, Holan-

EVOLUCIÓN BURSÁTIL



Nuevos aires inmobiliarios

Ha sido la primera salida a Bolsa del año y una de las más esperadas. Las expectativas del sector son altas y varias compañías inmobiliarias se disponen a saltar al parque de forma que se ha convertido en un termómetro de la salud del mercado, a pesar de la cautela actual de los inversores. Metrovacesa no es nueva en la plaza. Estuvo cotizando en la Bolsa española entre 1941 y 2013 y ahora vuelve tras un paréntesis de cinco

años, coincidiendo con el centenario de su constitución. La compañía afronta la nueva etapa con un modelo de negocio volcado en la promoción y respaldada por los dos principales bancos españoles como accionistas mayoritarios. Por si fuera poco, cuenta con el respaldo de los grandes fondos de inversión internacionales que han visto en su modelo de negocio una apuesta de valor. Su vocación es

convertirse en líder del mercado con una cartera de suelo de 6,1 millones de metros cuadrados de superficie, valorada en unos 2.600 millones de euros y con capacidad para levantar 37.500 viviendas en los próximos ocho años en toda España. Una estrategia novedosa que aún no ha comenzado a explotarse en el mercado español a pesar del impulso del sector inmobiliario tras el pinchazo de la burbuja.

da y también España”, asegura. Y todos apuestan por la mejora de la economía española y ven en Metrovacesa una buena vía para rentabilizar dicho crecimiento”, señala el consejero delegado de Metrovacesa. La compañía dispone de una cartera de suelo de más de 2.600 millones de valor, con una gran capilaridad geográfica y unos suelos estratégicos que permitirán a Metrovacesa “adequarse de la mejor manera posible al nuevo ciclo inmobiliario”.

La duración que podría tener el ciclo alcista del sector inmobiliario se estima entre cinco y diez años.

Dividendos, a partir de 2020

El plan estratégico de Metrovacesa contempla empezar a construir este año al menos 3.500 viviendas y elevar el número hasta 4.500 a partir de 2019. Las casas entregadas este año serán alrededor de 500, según las previsiones; 700 el ejercicio próximo; unas 3.500 en 2020 y entre 4.500 y 5.000 viviendas a partir de 2021.

La nueva Metrovacesa no ha puesto el foco en Madrid y Barcelona como es habitual en la estrategia inmobiliaria de los nuevos jugadores del sector. Por el contrario, el suelo promotor disponible está localizado fundamentalmente en ciudades de tamaño más reducido y en terrenos bien ubicados para atender a la demanda futura. Algo que ha cuestionado el mercado.

Los analistas recomiendan vigilar las valoraciones y advierten que son excesivamente generosas para una compañía que aún presenta una cuenta de resultados “incipiente” y recomienda a los inversores minoristas esperar.

Según Bankinter la incertidumbre sobre el desarrollo y venta futura del 39% de los activos es elevada puesto que un 13% de sus activos no están ubicados en grandes ciudades ni en destinos turísticos y un 26% de su banco de suelo no es finalista. Desde la perspectiva de estos expertos, el descuento actual de -7% sobre el Valor Neto de los Activos (NAV) debería ser superior. “Aunque el objetivo de la compañía es alcanzar ventas entre 4.500 y 5.000 viviendas anuales en 2021, e

“En 2019 podría dejar de perder dinero y ganarlo a partir de 2020, año en el que ya podrían repartir dividendo a sus accionistas”, según el equipo gestor

hipotéticamente su crecimiento será rápido, aún quedan aún 4 años”, dicen los analistas de Bankinter. Metrovacesa obtuvo unos ingresos de enero a septiembre de 2017 de 18,9 millones de euros, con pérdidas de 33,9 millones.

El equipo gestor de Metrovacesa prevé dejar de perder dinero en 2019 y ganarlo a partir de 2020, año en el que ya podrían repartir dividendo a sus accionistas. En ese sentido pone el acento en que se trata del nacimiento de una nueva compañía y, para una promotora residencial, los resultados empiezan a llegar pasados dos años”.

Santander y BBVA, accionistas de control de Metrovacesa han colocado en el mercado 39,13 millones de acciones, representativas de 25,8% del capital de la compañía. Tras la OPV Santander reduce la participación del 71,4% que controlaba en Metrovacesa hasta el 53,31% y BBVA pasará a tener el 20,85%, frente al 28,5% anterior.

Por otra parte, han reservado otros 3,91 millones de títulos, equivalentes al 2,5% del accionariado, para repartir entre las entidades colocadoras que lo demanden (*green shoe*).