



Carlos Slim y George Soros inician un duelo de gigantes por el control de la inmobiliaria española.

La guerra de opas entre el magnate mexicano Carlos Slim y la Socimi Hispania, de la que es accionista George Soros, por el control de la inmobiliaria Realia ya tiene luz verde. Una vez autorizada la oferta pública de adquisición de Hispania por la CNMV, pese a ser considerada como no competitiva, Slim tiene que formalizar su contraopa por la inmobiliaria a

lo largo de esta semana como muy tarde, dada su posición de opa competidora. A partir de ahora se inicia una etapa con muchos intereses en juego. Ambas ofertas ofrecen una valoración de la inmobiliaria muy por debajo del precio del mercado, que se ha disparado en Bolsa al calor de las batallas que se avecinan.

El magnate mexicano Carlos Slim y George Soros quieren la inmobiliaria

Guerra de opas por Realia

■ Maite Nieva

Antes de que el sector inmobiliario se haya recuperado de los efectos causados por explosión de la burbuja con caídas de los precios superiores al 50% y una crisis sin precedentes, ha entrado en escena una guerra de opas a la antigua usanza marcando el fin de un ciclo y el comienzo de otro nuevo.

A diferencia de la etapa anterior la fiebre del ladrillo español ya no tiene como protagonistas inversores domésticos sino a los magnates de la inversión internacional: **Carlos Slim** y **George Soros**, dos gurús de las finanzas han puesto cara a esta nueva etapa. La manzana de la discordia es el control de **Realia**, una inmobiliaria que salió a Bolsa al calor de los últimos rescoldos de la burbuja en 2007 y aún no se ha recuperado.

La Oferta Pública de Adquisición (OPA) por el 100% de Realia lanzada por el magnate mexicano Carlos Slim tras adquirir el 24,9% de la inmobiliaria a **Bankia**, competirá abiertamente con la que ya había formulado la sociedad de inversión mobiliaria **Hispania**, a mediados del pasado mes de noviembre, una vez que ha recibido la autorización de la **Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)**. Esta sociedad cotizada de inversión está controlada por el gestor de fondos **Azora** y participada a su vez por George Soros.

El acuerdo con Bankia, convierte a Slim en el segundo accionista de la inmobiliaria detrás de **FCC**, si bien, indirectamente ya era accionista de Realia donde tiene un puesto en el consejo de administración a través del grupo industrial de la familia **Koplowitz**. **FCC**, donde el magnate mexicano es accionista mayoritario con el 25,6% de su capital desde finales del año pasado, posee el 36,8% de Realia.

Hispania continúa adelante con la opa que lanzó a finales de 2014 de 0,49 euros por acción, un precio 18,3% inferior a los 0,58 euros que propone la opa de Slim y muy por debajo del precio de la cotización del valor en el mercado. La semana pasada, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), auto-

rizó la opa de Hispania por el 100% de Realia por importe de 150,61 millones de euros, pese a advertir que el precio de 0,49 euros por acción "no tiene la consideración de precio equitativo" conforme en lo dispuesto a la legislación de opas. En cualquier caso, ambas propuestas están muy por debajo del precio del mercado de la inmobiliaria, que han elevado su cotización más de un 25% por encima del precio ofertado por ambas opas, pese a caer un 15% los dos primeros días.

El empresario mexicano ha dejado abierta la puerta a una mejora de

su opa o de otras competidoras y se ha comprometido a compensar a Bankia por la compra de su participación en la empresa en el caso de que el precio de la opa se eleve por encima de los 0,58 euros por acción. Esta oferta es voluntaria ya que el paquete adquirido no supera el 30% que establece la ley.

Carlos Slim, a través de la sociedad patrimonial inmobiliaria **Carso**, de su propiedad, ha pagado a Bankia 45 millones de euros por el paquete del 24,9% de Realia. También la Socimi participada por George Soros está analizando todas las

posibilidades que se abren ante el nuevo escenario, según fuentes de la compañía. Entre los planes de Hispania estaba convertir Realia en una sociedad cotizada (Socimi) centrada en la gestión de su patrimonio y con una participación estable de Hispania de hasta el 58% de su capital, según el folleto de la opa. También procedería a la venta ordenada del negocio del suelo y vivienda.

Por el momento, FCC se inclina

La Comisión Nacional del Mercado de Valores ha autorizado la opa de Hispania por el 100% de Realia pese a que no tiene consideración de "precio equitativo"

El acuerdo con Bankia convierte a Slim en el segundo accionista de Realia detrás de FCC, si bien indirectamente ya era accionista a través de la constructora

EVOLUCIÓN BURSÁTIL



Una deuda por digerir

■ La guerra de opas entre Carlos Slim y George Soros para hacerse con el control de la compañía inmobiliaria Realia ha puesto de manifiesto un apetito por el sector inmobiliario que pareciera cosa del pasado.

Realia que salió a cotizar en Bolsa cuando la burbuja inmobiliaria daba sus últimos coletazos, y en plena Opa de Sacresa sobre Metrovacesa, ahora en manos de los bancos acreedores, se ha convertido en el foco de todas las miradas

cuando todavía no ha acabado de purgar las deudas del pasado. La burbuja inmobiliaria ya le estaba pisando los talones mientras iniciaba los trámites para salir a Bolsa y apenas llevaba unos meses en el parque cuando la explosión le salpicó de lleno con caídas en picado de las que todavía no se ha recuperado. El precio de la acción que alcanzó máximos de 6,90 euros en 2007, no llega al euro actualmente después de marcar mínimos de 0,4 euros en enero de 2013. Según la firma de

análisis Noesis, los últimos movimientos ascendentes son una reacción a las caídas anteriores y su escenario de fondo es bajista.

La situación financiera de Realia no está mejor. A 31 de diciembre de 2014, Realia tenía una deuda financiera bancaria bruta total de 1.711 millones, según datos de la compañía que preside Ignacio Bayón. La deuda financiera bancaria neta asciende a 1.093 millones de euros, con un 'loan to value' del 59%.

En los dos próximos años el próximo propietario de Realia tendrá que enfrentarse a elevados vencimientos de la deuda. En 2016 vence el 49,5% de la deuda total del Grupo y el 47,3% en 2017 o ejercicios posteriores.

En 2014 Realia obtuvo unos ingresos de 115,4 millones de euros, un 3,7% más que en 2013, un Ebitda de 30,9 millones y un resultado atribuible negativo de 39,6 millones, que ha mejorado un 22,3% con respecto al ejercicio anterior.

por no participar en la oferta pública de adquisición de acciones, manteniendo así la estrategia anunciada a comienzos de febrero de no desinvertir en la inmobiliaria. "La decisión de no proceder a la venta de su participación en Realia obedece al hecho de que tras la ampliación de capital realizada el pasado mes de diciembre, que ha permitido un fortalecimiento de la situación patrimonial y financiera del Grupo, en este momento se encuentra en revisión el plan de inversiones y "desinversiones", según ha comunicado la firma que preside **Esther Koplowitz** a la CNMV. **FCC** suspendió el proceso que tenía abierto hace un año para vender su participación en la inmobiliaria cuando Slim manifestó su interés por la inmobiliaria.

La partida se presenta movida. Por el momento, la clave de las estrategias a seguir no está tanto en el precio de la opa sino en la quita acordada por Hispania con los fondos acreedores de Realia para reestructurar la deuda del grupo inmobiliario antes de presentar su opa. Antes de lanzar su opa, Hispania llegó a un acuerdo de exclusividad para los próximos 10 meses con los fondos **Fortress**, **King Street** y **Goldman Sachs**, acreedores preferentes de una deuda de la inmobiliaria de casi 800 millones de euros. Se trata de una deuda vinculada al negocio promotor de unos 1.000 millones de euros.

Mediante este acuerdo, Hispania se comprometía a comprar la mitad del préstamo sindicado por importe de 400 millones de euros con un 21% de descuento, condicionado al éxito de la opa. El beneficio que Hispania iba a obtener directamente de dicho acuerdo era de 87 millones de euros, equivalentes a una valoración de 1,6 euros por acción, según fuentes del mercado. El acuerdo estaba condicionado a que la opa lograra una aceptación no inferior al 55% de la inmobiliaria.

Nuevas alianzas

En caso de producirse un cambio de control de más del 30% del capital, el préstamo sindicado de Realia vence automáticamente, por lo que se ha convertido en una baza que están dispuestos a jugar tanto el empresario mexicano como Hispania, pero también los accionistas de Realia, a juzgar por las subidas que está registrando en Bolsa la cotización de la inmobiliaria.

En el mercado no se descarta que Hispania saque partido de su acuerdo con las entidades acreedoras y que Carlos Slim busque alianzas con Hispania. En el mismo momento en que Slim se haga con el 30% de Realia le exigirán pagar 793 millones, más de cuatro veces los 178 millones en que ha valorado toda la inmobiliaria con su opa.

Tras la compra de la participación de Realia a Bankia **JP Morgan Chase** ha preferido reducir drásticamente su participación en la inmobiliaria presidida por **Ignacio Bayón** y rebajar al 0,3% su participación en la inmobiliaria antes de la opa. El banco de inversión ha vendido 3,8 millones de acciones se queda con un paquete de 993.389, según consta en los registros oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). A cierre de 2014, la cartera de activos inmobiliarios de Realia -entre los que se encuentra una de las torres Kio- tenía un valor de 1.850 millones y la deuda financiera era de 1.093 millones. Los activos patrimoniales suman 1.374 millones, un 74% del total, con un incremento del 2,5% con respecto a 2013. Realia tiene activos en renta en España, principalmente edificios de oficinas y centros comerciales, que suman una superficie total de 418.856 metros cuadrados con una tasa de ocupación del 90,5% (el 91,6% en términos homogéneos).