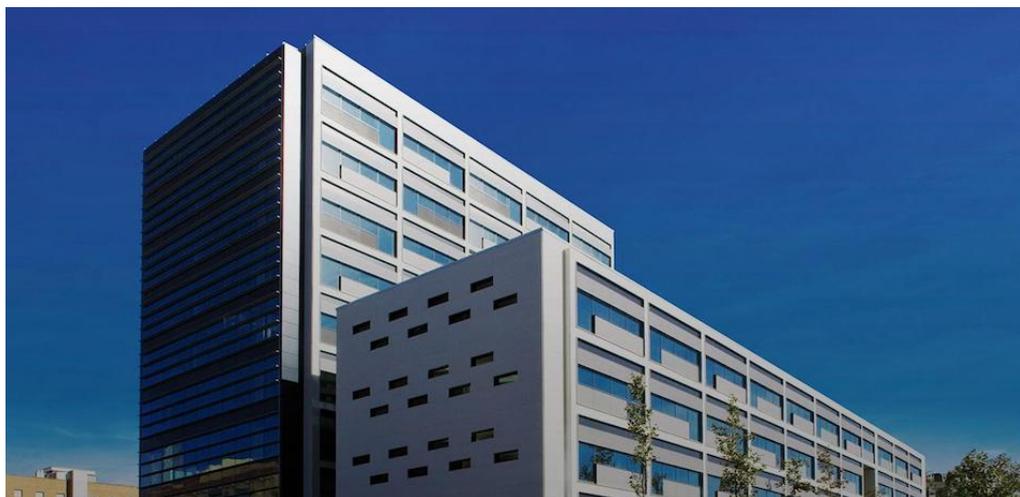

Empresa

Colonial redibuja el mapa inmobiliario: la opa sobre Axiare amenaza el 'trono' de Merlin

La socimi ya ha calendarizado el proceso de la oferta pública de adquisición: las ofertas deberán aceptarse en el primer trimestre de 2018 y el cierre de la operación se llevará a cabo, como muy tarde, en junio de 2018.

Custodio Pareja
14 nov 2017 - 05:00



Poquito a poco, pero sin disimulo, Colonial está a punto de culminar uno de sus planes más ambiciosos, que se materializará en una de las operaciones corporativas más relevantes del próximo año. Capiteada por Pere Viñolas, **Colonial ha lanzado una oferta pública de adquisición (opa) sobre Axiare**, con la que creará un gigante de 10.000 millones de euros y se acercará, aún más, a su principal competidor del sector: la socimi Merlin. Desde ahora, y hasta el segundo trimestre del próximo año, ambas compañías inician un proceso de negociaciones que culminará con la creación

del segundo mayor grupo inmobiliario de España.

El objetivo de Colonial con esta operación es claro: “convertirse en plataforma líder europea del mercado de oficinas *prime* en Madrid, Barcelona y París”, asegura el grupo. **La cartera de Axiare, con un 74% de oficinas y un 77% de la cartera ubicada en Madrid, ofrecerá a Colonial una complementariedad clara** con la estrategia de evolución de la ubicación y características de la cartera de activos de la compañía presidida por Juan José Bruguera.

Ahora empieza el *rally* de Colonial por cerrar la operación corporativa más importante de los próximos meses. Tras el anuncio de intención de adquisición, el grupo publicará el prospecto de la opa, que llegará, como muy tarde, a lo largo del primer trimestre de 2018. Con este folleto, el inversor se podrá informar sobre la oferta: los valores a los que se dirige, la contraprestación ofrecida (Colonial pagará 18,5 euros por cada acción de Axiare), los gastos que esto conllevará y la finalidad de la operación, entre otros aspectos.

El periodo de aceptación de la oferta por parte de accionistas y de Axiare se desarrollará, previsiblemente, también en el primer trimestre de 2018. Una vez se active el plazo, los propietarios de acciones de Axiare contarán con treinta días para decidir si venderán o no. Finalmente, la operación se cerrará entre abril y junio de 2018, según el calendario que ha presentado Colonial a sus accionistas.

Colonial ha lanzado una opa sobre Axiare para crear un gigante de 10.000 millones de euros

La adquisición de Axiare permitirá a Colonial sumar 1.710 millones en valor a su cartera, que está valorada en la actualidad en 8.253 millones de euros. La operación dará como resultado un grupo de 9.963 millones de euros. La cartera de activos, en metros cuadrados, ascenderá a 1,14 millones de metros cuadrados (852 millones de metros cuadrados de Colonial y 295,8 millones de metros cuadrados de Axiare), mientras que los proyectos en cartera del futuro grupo sumarán 197.4825 metros cuadrados (139.072 metros cuadrados por parte de Colonial y 58.410 metros cuadrados por parte de Axiare).



Colonial, que actualmente posee una cartera formada únicamente por edificios de oficinas, en un 75% en zonas *prime* y ocupados en un 97%, acelera así su apuesta por el mercado de Madrid, donde tiene menos capilaridad. Así, tras la adquisición, la compañía contará con una cartera de edificios de oficinas valorados en 2.600 millones de euros en la capital.

La cartera de Axiare ha llamado la atención de Colonial por estar formada en un 74% por oficinas, pero también cuenta con otro tipo de activos, como activos comerciales, que representan el 9% del total, y activos logísticos, que suponen un 18% del total de la cartera de la socimi liderada por Luis Alfonso López de Herrera-Oria.

Entre los principales activos de Axiare, que cuenta entre sus clientes con compañías como eBay, Cuatrecasas, Konecra, McKinsey&Company o Alantra, destacan edificios de oficinas en la calle Sagasta de Madrid, con 7.054 metros cuadrados; en calle Velázquez, con 16.816 metros cuadrados, o en Manuel de Falla, con un edificio de 6.252 metros cuadrados.

Tras la operación, la exposición a España, que actualmente supone el 31% del valor de los activos de Colonial, pasará a representar el 42% del total de la cartera. La cartera de la entidad combinada contará con un 58% del valor localizado en París, mientras que la cartera de oficinas en Madrid y la cartera de activos en Barcelona representarán un 27% y un 10% respectivamente.

La cartera de activos, en metros cuadrados, ascendería a 1,14 millones de metros cuadrados

A la previsión de facturación que supone la unión de ambas carteras y que se sitúa en 350 millones de euros atendiendo al actual portafolio en comercialización, se unen los ingresos derivados de la potencialidad de generación de rentas futuras de los diferentes proyectos de valor añadido y de rehabilitación en desarrollo por ambas compañías. Estos proyectos, focalizados especialmente en el mercado de Madrid, permitirían elevar los ingresos por rentas previstos hasta los 470 millones de euros.

Comportamiento en bolsa

La respuesta en bolsa de ambas compañías no se ha hecho esperar. Después de que la CNMV suspendiera la cotización de ambas socimis a primera hora de la mañana para volverla a activarla después del anuncio de opa, las compañías han visto reflejado en su cotización esta operación.

A cierre de mercado, **la socimi Axiare vio como el valor de sus acciones ascendían a 18,39 euros, lo que supuso una revalorización del 12,8%** respecto al cierre de la sesión del 10 de noviembre, cuando la acción de Axiare costaba 16,3 euros. En la jornada de ayer, la acción de Axiare llegó a cotizar a 18,89 euros.

El comportamiento de las acciones de Colonial, en cambio, no han registrado a penas evolución. El grupo inmobiliario catalán cerró la jornada de ayer con un precio de 7,5 euros por acción, con una caída del 2,3% respecto a la jornada anterior, cuando Colonial cerró con un valor por acción de 7,5 euros.