

Aumento de capital de Realia

Antecedentes

Madrid, 3 de diciembre de 2018. Al inicio de nuestra administración en 2015, era clara la necesidad de rescatar la empresa reduciendo y reestructurando sus excesivas deudas de 1.711 millones de euros, en gran mayoría a corto plazo, la misma que había obligado ya a vender parte de sus activos valiosos, con lo que ingresó en caja 559 millones de euros.

La reestructuración de los pasivos se logró con dos aumentos de capital por 236 millones de euros (89 millones de euros + 147 millones de euros) y el apoyo de Inversora Carso avalando un crédito a corto plazo por 184 millones de euros. Se pusieron en venta dos de nuestros inmuebles, cuando el mercado inmobiliario había mejorado, se vendió el edificio de Los Cubos (Madrid) en 52 millones de euros y suspendimos la venta de Torre Realia BCN, este valioso inmueble localizado en la importante ciudad de Barcelona, cuyo dinamismo económico e inmobiliario es de gran relevancia para Realia, y en donde junto con FCC planea realizar varias inversiones, Sabadell, San Joan Despí, Badalona, ya en curso y otras dos en proyecto.

Suspendimos también de inmediato la venta, a muy reducidos precios y con pérdida, del producto residencial en inventario, reanudando su venta en mejor momento y a precios superiores, que nos ayudaron, junto con la caja del inmueble vendido y sumado a las rentas por alquileres, a mantener nuestras finanzas sanas. Fue también una prioridad reducir los gastos de administración y operación, que han alcanzado una bajada del 41,4% entre diciembre de 2014 y diciembre de 2017. Es así como la deuda bruta se redujo un 57,5% de 1.711 millones de euros a 727 millones de euros de diciembre de 2014 a septiembre de 2018 y la deuda neta de 1.093 millones de euros a 672 millones de euros, es decir un 38,5% en el mismo período.

Cabe señalar que fue en 2012 cuando se estableció en Realia la valoración ECO, decisión que fue ajena de la administración actual que comenzó en 2015.

Aumento de capital

Los ingresos actuales de Realia son fundamentalmente los obtenidos por las rentas de alquiler que se aplican al pago de intereses y amortización de la deuda bancaria de largo plazo, ya que los ingresos por venta de inventario se han reducido sustancialmente, quedando mayoritariamente las unidades de venta más lenta. La deuda garantizada de corto plazo (120 millones de euros actualmente) habrá de pagarse.



Está claro que estos ingresos son insuficientes, no solo para el pago del pasivo sino para poder reanudar el desarrollo de nuestros suelos finalistas, y, en otros casos, adquirir nuevos suelos de interés económico como creemos es el de la localidad madrileña de Alcalá de Henares. Además del pago del crédito por 120 millones de euros, contamos ya con proyectos para los desarrollos de Palma de Mallorca (Mallorca), Valdebebas (Madrid), Sabadell (Barcelona) y Alcalá de Henares (Madrid). Con estos dos últimos en su primera etapa suman 301 viviendas. En Sabadell, se construirá un segundo edificio con 50 viviendas más y en Alcalá de Henares dos fases adicionales con 193 viviendas, todo ello además de locales comerciales, garajes y trasteros. Contemplamos también el desarrollo de otros suelos propiedad de Realia, aun sin proyecto, así como la posible adquisición de nuevos suelos de interés para su desarrollo.

Esta capitalización fortalece a la empresa y le permite más inversiones en sus dos áreas de negocio: 1) Patrimonio y 2) Promoción y gestión de suelo.

Somos conscientes de que las tasas de interés se encuentran excepcionalmente bajas y muy atractivas, pero por ningún motivo, por el interés de Realia y el de sus socios de mediano y largo plazo, no nos endeudaremos en exceso como ha ocurrido con algunas empresas que posteriormente han tenido que vender activos para disminuir sus pasivos.

Nos llama la atención que inversionistas experimentados piensen que el endeudamiento excesivo es adecuado para financiar operaciones, adquisiciones e inversiones y que la mejor forma de administrar una empresa sea endeudarse sin límites. Si como lo afirman en su inusual actividad mediática, consideran que las acciones valen hoy mucho más y ven, como nosotros, un mejor futuro, por qué no suscriben el capital como socios que son, en vez de estar presionando mediáticamente para que Realia se vuelva a endeudar, baje su calificación crediticia, encarezca su financiamiento y frene sus desarrollos inmobiliarios o venda activos valiosos, como sugieren.

Es sabido en todos los mercados que cuando algún inversionista quiere adquirir una empresa, hace una oferta pública de adquisición de acciones (OPA) y no un aumento de capital.

En Realia estamos convencidos de la importancia de mantener una posición financiera sana que nos permita desarrollar nuestros suelos, así como aprovechar otras oportunidades de inversión inmobiliaria en nuestras dos áreas de negocio.