

El Grupo financiero vende la mitad de sus activos y adelanta en tres años el plan de negocio de su área Inmobiliaria

Kutxabank firma con Lone Star la mayor operación inmobiliaria desde 2007, por 930 millones de euros

- **El fondo de inversión internacional adquiere el Grupo Neinor con el objetivo de convertirlo en uno de los principales actores del sector**
- **El comprador asume toda la plantilla con una clara vocación de crecimiento**
- **El cierre definitivo de la compraventa está previsto para el 30 de abril, una vez conseguidas las autorizaciones administrativas pertinentes**

Bilbao, 18 de diciembre de 2014. Kutxabank ha dado hoy un paso de gigante en su estrategia de gestión de su cartera inmobiliaria, al deshacerse de aproximadamente el 50% de los activos inmobiliarios del Banco y firmar con el fondo de inversión internacional **Lone Star** la venta del 100% del Grupo Neinor, por un importe total de **930 millones de euros**. Esta operación, conocida como '**Proyecto Lion**', permitirá a Kutxabank desprenderse de una actividad que no es propia de una entidad financiera, y que demuestra la apuesta de Lone Star por la recuperación del mercado inmobiliario español.

La operación, en la que **Kutxabank ha sido asesorada por N+1 y Lone Star por PWC**, supone la mayor transacción de venta de una promotora inmobiliaria desde 2007. Está previsto concluir la transacción el próximo 30 de abril.

Las **ventajas para el Grupo financiero vasco** son evidentes. La venta del 50% de su 'real estate' supone acelerar el plan de negocio del área Inmobiliaria del Banco, ya que una gestión directa de Kutxabank hubiera precisado de al menos tres años para alcanzar unos volúmenes similares de comercialización de activos. Además, la operación permitirá a la entidad realizar una gestión más profesionalizada de los activos inmobiliarios que permanecen en el balance del Banco y centrar todos sus esfuerzos en la actividad financiera.

El '**Proyecto Lion**' también **supondrá para el Grupo Neinor una mejora relevante** en el enfoque de su negocio, de la mano de Lone Star. La entrada del grupo inversor supondrá una oportunidad para la dinamización y expansión de sus perspectivas de negocio.

Además, el hecho de que la nueva Neinor vaya a estar gestionada por un inversor con vocación de desarrollar y poner en valor los activos, implicará una generación económica en el entorno mucho más rápida y efectiva que si se hubiera realizado directamente desde Kutxabank. Supondrá, además, una auténtica **oportunidad profesional para el equipo humano de Neinor** y, en cierto modo, un retorno a sus orígenes: la actividad promotora.

Próximos pasos

Desde la fecha de firma del acuerdo hasta su consecución, Kutxabank llevará a cabo una reorganización de la estructura de su negocio inmobiliario, a través de un **holding de nueva creación**. El Grupo financiero aportará a esta 'Newco' activos procedentes tanto de su propio balance como de sus filiales inmobiliarias Neinor y Neinor Barria para su posterior venta. Cumplimentará, además, las autorizaciones administrativas necesarias.

Lone Star asumirá toda la plantilla empleada en la actualidad en el grupo (Neinor, Inverlur, CajaSur Inmobiliaria y el equipo comercial de Valle Romano), con una clara vocación de crecimiento y expansión del negocio.

Una de las características principales de la operación es que conjuga, de forma simultánea, la venta de un volumen relevante de activos inmobiliarios, con la suscripción a favor de la nueva sociedad de un **contrato de 'servicing'** o de prestación de servicios para que la nueva Neinor siga gestionando los activos inmobiliarios que se mantienen en el balance de la entidad.

Tras el desarrollo de un **proceso de negociación** iniciado durante el primer trimestre de 2014, en el que se estudiaron fundamentalmente cuatro ofertas, Kutxabank se ha decantado por el fondo de inversión internacional Lone Star. El Grupo financiero vasco buscaba un candidato con capacidad financiera relevante, con experiencia en el sector inmobiliario y en la promoción residencial, cuya exposición en España no tuviese relación con una entidad competidora y que, además, entendiese el carácter empresarial de la operación.

Se ha valorado de una forma muy positiva, su **experiencia previa en operaciones similares** de creación de valor en el negocio promotor y su fortaleza a la hora de afrontar diferentes crisis inmobiliarias en distintos mercados en el pasado, como en Alemania, Irlanda, Francia o EE UU.

Efectos económicos positivos

Lone Star, firma de gran prestigio en el ámbito internacional, que se fundó en 1995 por diversos fondos de capital riesgo, con el fin de invertir de forma global en los sectores inmobiliario, financiero y operacional, con el objetivo de potenciar su desarrollo. Desde su fundación, ha formalizado **más de 390 inversiones en más de 1.100 transacciones** con un precio agregado total de más de 110 billones de dólares (88,3 billones de euros).

Kutxabank ha destacado los “efectos positivos de carácter económico y de gestión del negocio inmobiliario” que tendrá el ‘Proyecto Lion’. “Estamos vendiendo antes y generando actividad económica. La operación –explica Kutxabank– es buena para la entidad, para el futuro de Neinor y de sus profesionales y para el entorno económico en el que están ubicados unos activos que serán gestionados de manera profesional y en condiciones de mercado y con mayores niveles de eficiencia”. La desinversión permitirá al área Inmobiliaria de Kutxabank “disminuir sustancialmente su exposición a este tipo de activos y **centrarse en lo que realmente sabe hacer: la gestión financiera** y, en concreto, gestionar con eficacia su cartera de créditos de préstamo promotor”.

El Grupo financiero mantendrá la financiación asociada a préstamos promotores de obras en curso de los activos que adquiere el comprador y adelanta su disposición a **financiar el futuro desarrollo de esos activos**. “Proveeremos esa financiación en igualdad de condiciones que cualquier otra entidad financiera. Pero será ya una decisión de negocio y de riesgo, no del área inmobiliaria de Kutxabank, como con cualquier otro cliente”, se asegura desde la entidad.