

FINANCIAL TIMES

Aun con pérdidas, WeWork sale a la bolsa por 4 mil mdd

Recaudación. Al mismo tiempo que la OPI, la firma trata de cerrar otro financiamiento por 6 mil millones de dólares

ERIC PLATT
NUEVA YORK

El grupo de propiedades WeWork publicó ayer su muy esperado prospecto, y mientras maneja pérdidas se apresura para completar una oferta pública inicial que lo llevará a recaudar miles de millones de dólares para financiar su expansión global.

La publicación se produce meses después de que The We Company, la matriz de WeWork, presentó de manera confidencial sus documentos para la oferta pública inicial ante la Comisión de Bolsa y Valores de EU (SEC, por sus siglas en inglés), y prepara el escenario para un debut en el mercado bursátil en septiembre. El grupo espera recaudar entre 3 mil y 4 mil millones de dólares a través de la OPI, de acuerdo con personas con información sobre los planes, que la ubicarían como una de las salidas a bolsa más grandes de este año.

Los documentos revelaron el costo financiero de la rápida expansión global de WeWork. La compañía generó una pérdida neta de 905 mdd en los primeros seis meses de 2019, en comparación con 723 millones de dólares en el mismo periodo del año anterior. Dijo que 215 mdd de su pérdida en lo que va del año fue atribuible a otros inversores que financiaron su crecimiento en Asia.

Los ingresos aumentaron más del doble en la primera mitad del año a mil 540 millones de dólares, y la compañía dijo que las grandes empresas representaban una mayor parte de su creciente base de miembros, que ahora asciende a 527 mil.

La última valoración que recibió la compañía fue de 47 mil mdd por parte de SoftBank, el grupo japonés de telecomunicaciones y tecnología, su mayor inversor. Sin embargo, no se espera que WeWork asegure esa misma valoración cuando salga a los mercados públicos. Algunos de los primeros inversores rebaja-

CLAVES

Declive

La compañía tuvo pérdidas netas de mil 900 millones de dólares en 2018, algo que se explica, según la empresa, porque por el momento están centrados en crecer.

Semestre

En la primera mitad del año fiscal 2019, la empresa ingresó mil 540 millones de dólares y registró pérdidas netas por valor de 900 millones.

Presencia

La compañía proveedora de espacios de oficina cuenta con más de medio millón de abonados en 528 espacios que alquila en 124 ciudades de 37 países.

Negocio

La compañía con sede en Nueva York se dedica a comprar plantas de edificios o inmuebles enteros, para luego remodelarlos como espacios de oficinas y alquilarlos a quienes lo deseen.

Startup

WeWork se centra en pequeñas empresas, las llamadas *startups*, en trabajadores autónomos, e incluso en personas que necesitan un espacio esporádicamente.

ron sus acciones o redujeron sus participaciones este año.

Después de sucesivas infusiones de capital de inversionistas del mercado privado, especialmente SoftBank, WeWork y su cofundador y director ejecutivo Adam Neumann están probando el apetito público por un modelo de negocio que ofrezca un espacio de oficina compartido en términos flexibles, y para una misión corporativa más general que asegura, es “elevantar la conciencia del mundo”.

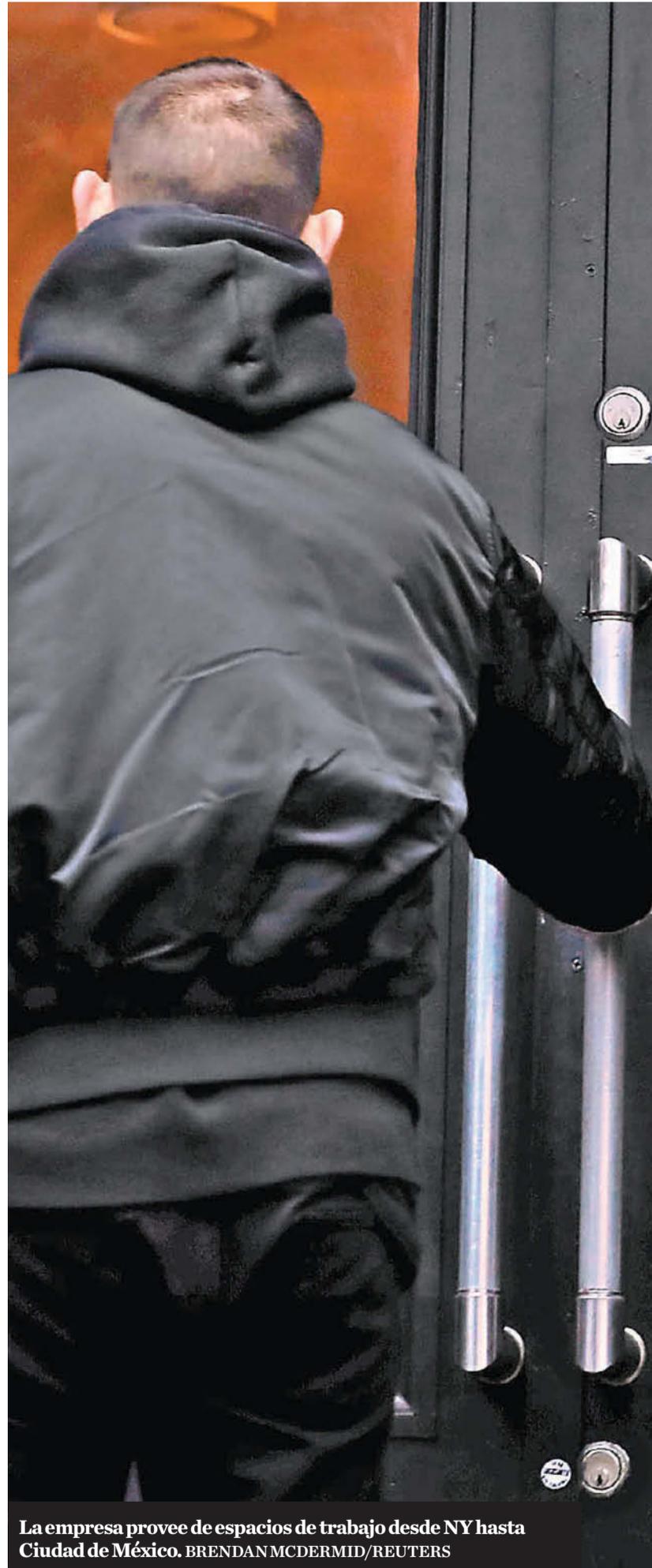
“Estamos reinventando la forma como las personas trabajan y transformando la forma como las personas y las organizaciones se relacionan con el lugar de trabajo”, dijo la compañía en la presentación. “Cuando comenzamos, era obvio para nosotros que las soluciones disponibles en el mercado no satisfacían las necesidades de la fuerza laboral moderna”.

La salida a bolsa se finalizará al mismo tiempo en el que WeWork trata de cerrar otro paquete de financiamiento de 6 mil millones de dólares. Esa parte de la recaudación de fondos es tomar la forma de préstamos respaldados por activos, y una parte de eso que depende de la expectativa de que WeWork recaude al menos 3 mil mdd en su OPI.

La We Company no dijo cuántas acciones planea vender o a qué precio van a salir a bolsa. El grupo sacará sus acciones de clase A bajo el teletipo bursátil WE.

WeWork creció rápidamente desde que Neumann y Miguel McKelvey la fundaron hace casi una década en el distrito SoHo de Nueva York. Ahora cuenta con más de 520 oficinas en 111 ciudades. En el proceso, se convirtió en el arrendatario más grande de Nueva York y es uno de los más grandes de Londres.

Pero esa expansión provocó preocupación con los acreedores de la compañía. El miércoles, la agencia de calificación Fitch rebajó



La empresa provee de espacios de trabajo desde NY hasta Ciudad de México. BRENDAN MCDERMID/REUTERS

la calificación de WeWork a territorio basura, advirtiendo que su gusto en nuevas propiedades y la contratación de miles de nuevos empleados este año significaron que su camino hacia la rentabilidad es más lejano en el futuro.

“El margen de seguridad se redujo materialmente lo que provocó un camino más lento hacia la rentabilidad”, dijo Kevin McNeil, analista de Fitch. Agregó que la estructura de acciones de

doble clase que consolida el control de Neumann sobre la We Company “consagra el riesgo inherente del hombre clave en el marco actual de WeWork”.

Neumann atrajo el escrutinio de los inversores sobre las ventas de acciones y préstamos contra su participación en la compañía antes de la salida a bolsa, así como la posesión de algunas de las propiedades en las que WeWork es inquilino.



wework.®

379 WEST BROADWAY

La compañía recurrió a una estructura corporativa compleja para su salida a bolsa que otorga beneficios fiscales a Neumann y algunos otros inversores iniciales en el proveedor de espacio de oficinas, como el *Financial Times* informó por primera vez la semana pasada. El acuerdo, conocido como una corporación de asociación paraguas, permite a los inversores en la OPI comprar acciones en un holding que posee

una participación en los negocios subyacentes de WeWork.

WeWork aceleró los planes para su salida a bolsa a este verano, ya que una guerra comercial entre EU y China que se intensifica hizo girar a los mercados bursátiles mundiales. Los altos ejecutivos de WeWork están ansiosos por completar la salida a bolsa, mientras que las acciones de EU permanecen cerca de niveles récord. —