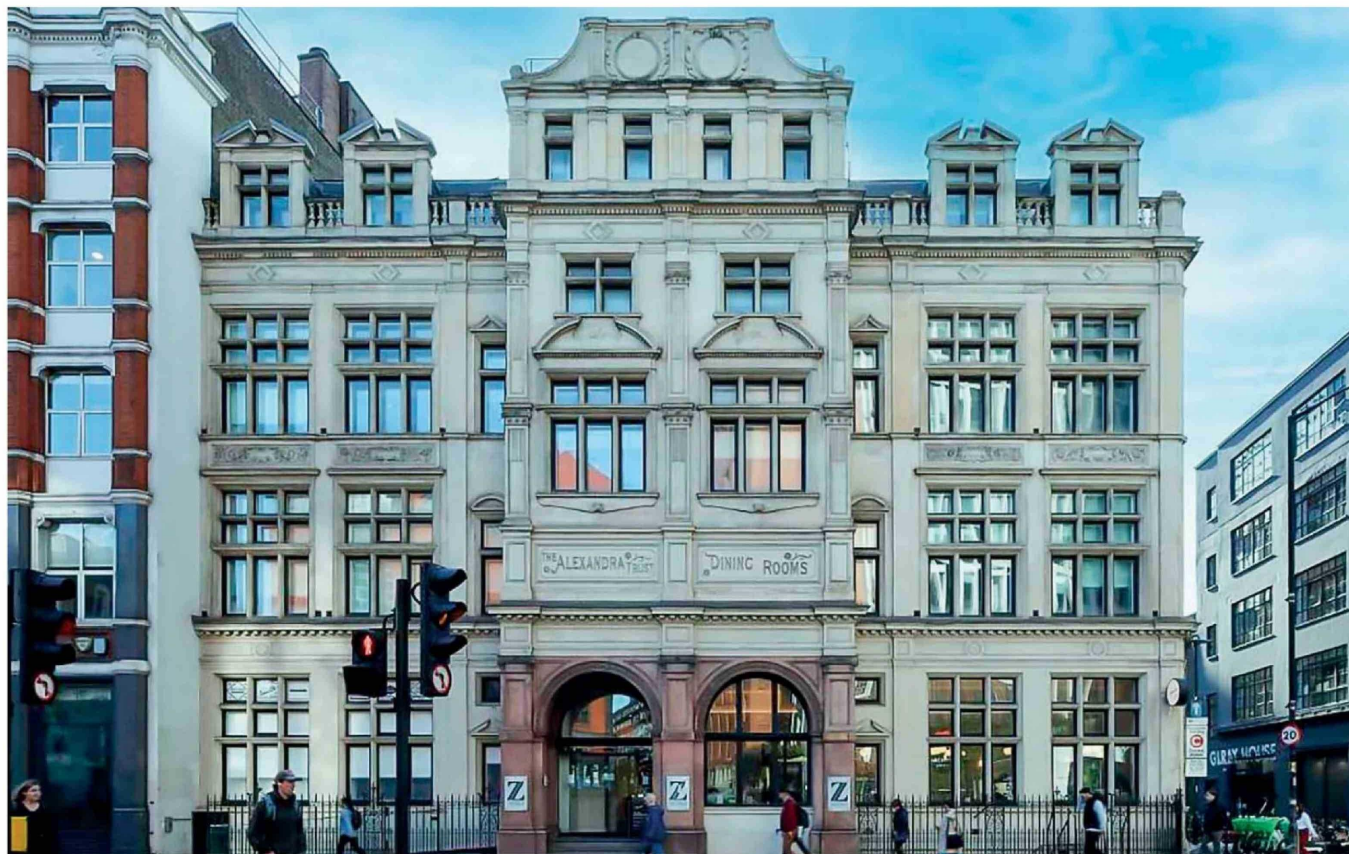


POR DENTRO

POR MATEO NAVAS GARCÍA



LA DOBLE APUESTA DE LOS IBÁÑEZ ATKINSON EN LONDRES

Z Hotels, la cadena británica de 15 establecimientos en ubicaciones de alta demanda en distintas ciudades de UK, acaba de cerrar un refinanciamiento por £ 79 millones con Metro Bank. Entre sus accionistas está Stars Companies, la plataforma empresarial de la familia Ibáñez Atkinson. Esta no es su única novedad en el Reino Unido: a principios de año, su brazo inmobiliario refinanció por £ 80 millones su portafolio de oficinas en la capital inglesa, incluyendo un edificio en el exclusivo barrio de Mayfair.

Leicester Square es una plaza peatonal en el corazón del West End londinense, a 370 metros de Piccadilly Circus y rodeada de los teatros, cines y restaurantes que definen la vida nocturna de la capital británica. Ahí se celebran unos 60 estrenos de alfombra roja al año, y ahí mismo, en la esquina de Charing Cross Road con Irving Street, abrió hace un año el Z Hotel Leicester Square: 95 habitaciones en un edificio de oficinas remodelado. Es la propiedad número 15 de Z Hotels, la cadena britá-

nica de hoteles compactos que opera en Londres, Bath, Glasgow y Liverpool bajo el concepto de "lujo compacto".

En enero de este año, Z Hotels cerró un deal de £ 79 millones -unos US\$ 106 millones- con Metro Bank para refinanciar dos de sus propiedades en el centro de la capital: precisamente el hotel de Leicester Square y el de Covent Garden, a 500 metros de distancia. Según el grupo, la operación liberará flujo de caja para invertir en el crecimiento del portafolio.

Quien observa de cerca esos movimien-



COMO OCURRE EN LA INDUSTRIA HOTELERA, DICEN DISTINTOS CONSULTADOS, EL MODELO DE Z SE APALANCA EN ACTIVOS INMOBILIARIOS, POR LO QUE HABITUALMENTE EXISTEN DEUDAS ASOCIADAS A ESOS ACTIVOS. A INICIOS DE 2026, SE CONCRETÓ UN REFINANCIAMIENTO DE LOS ACTIVOS INMOBILIARIOS CON METRO BANK EN CONDICIONES FAVORABLES, REDUCIENDO SIGNIFICATIVAMENTE LA CARGA FINANCIERA.

tos es Felipe Ibáñez Scott, a través de Stars Companies, plataforma empresarial de su rama familiar y que desde julio de 2022 figura como un importante accionista de la cadena hotelera, cuyo modelo apunta a reconvertir edificios de oficinas en desuso en hoteles eficientes, con habitaciones compactas, pero de alto estándar.

Pocos en Chile conocen esta veta hotelera británica, pero ejecutivos del grupo han ocupado asientos en el directorio de la sociedad holding que controla la cadena e, incluso, han otorgado préstamos a sociedades relacionadas con otros accionistas.

Sin ventanas

La idea nació de un edificio feo. Bev King llevaba meses trabajando en un plan para renovar la fachada del Tower Thistle, un hotel cerca de Tower Bridge. Él ejercía como COO de Thistle Hotels y había calculado que una pequeña inversión generaría un retorno considerable. Pero la compañía le dijo que no. Y fue ahí cuando, después de 25 años trabajando para otras empresas, decidió independizarse.

King creció en Cheddar, un pueblo en Somerset donde sus padres administraban pubs y después hoteles. Se formó en el programa de posgrado de Trusthouse Forte y pasó por el Strand Palace Hotel, el Cumberland y un hotel en Portugal antes de llegar a Thistle, una cadena con más de 10 locaciones. Cuando dejó su puesto, lo hizo convencido de que las reglas del sector estaban equivocadas: por ejemplo, en

habitación funcional de 10 metros cuadrados. Sacaron la tina, pusieron una cama contra la pared e incluso ofrecieron habitaciones sin ventana. La clave fue tomar edificios de oficinas de los años '60, '70 y '80 -demasiado pequeños para el mercado corporativo moderno- y convertirlos en hoteles en ubicaciones que normalmente sólo ocupan cadenas de cuatro o cinco estrellas. Cada proyecto costaba en promedio £ 5 millones, financiados con vehículos de inversión y deuda bancaria. Entre los primeros inversionistas hubo exfutbolistas, entre ellos David O'Leary, excapitán del Arsenal.

El primer Z Hotel abrió en noviembre de 2011 en Soho con 85 habitaciones. Según contó The Times, en 2015, con seis hoteles en operación, la cadena facturaba £ 25 millones y generaba un ebitda de £ 7,5 millones. La ocupación superaba el 90% y el 40% de los huéspedes volvía a algunas de sus locaciones. En el Z Hotel Victoria, 71 de las 106 habitaciones no tienen ventana (y son las primeras en agotarse). Durante la pandemia, Z Hotels tenía 300 empleados y despidió a menos de 10. Tras la reapertura, subió los sueldos un 10%, luego un 7% y después un 6%. Todos sus gerentes de hotel, salvo uno, empezaron como asistentes de servicio al huésped.

Palena

La propia web de Stars Companies muestra el logo de Z Hotels en la sección de compañías privadas, junto a Clínica

Meds, Niu Foods, Glasstech y Wivet, la red de clínicas veterinarias presente en Chile y otros países de la región. Pero en los registros públicos británicos, el vínculo es menos directo. La conexión pasa por una cadena de al menos tres vehículos en dos jurisdicciones.

Patricio Leighton, uno de los ejecutivos más cercanos a la familia, figura como director de las filiales que operan los hoteles de Covent Garden, Old Street y City. En la mayoría de las otras sociedades del grupo, Leighton dejó esas posiciones en mayo de 2025. En la matriz, Z Group Topco, fue reemplazado en mayo por Avon River Limited, una sociedad constituida apenas dos meses antes. El primer director de Avon River: el propio Leighton. Y su accionista único es Tay UK Holdco Ltd, una entidad británica creada en 2022 por Palena S.A.R.L. SPF, un vehículo de gestión de patrimonio familiar domiciliado en Luxemburgo y vinculado a la familia Ibáñez Atkinson.

La deuda

Los últimos estados financieros consolidados de Z Group Topco, firmados el 2 de febrero de 2026, muestran una facturación de £ 48,7 millones (cerca de US\$ 65 millones) y una pérdida de £ 4,1 millones. La ocupación se mantuvo en 99%, un registro que el propio directorio calificó de excepcional y que superó al promedio de su segmento en Londres.

La pérdida -mejor que los £ 8,7 millones del año previo, pero todavía en rojo- tiene una explicación: los costos financieros. Z Hotels pagó £ 8,6 millones en intereses durante el periodo, una cifra que supera los £ 7,3 millones que generó en flujo de caja operativo. La deuda total sumó £ 103,6 millones al cierre, de los cuales £ 80,6 millones vencían dentro de los 12 meses siguientes.

En los estados financieros también se emitió una nota de incertidumbre: dijeron que si los prestamistas exigieran el pago anticipado, el grupo no tendría los recursos para responder sin refinanciar. Y por eso, el refinanciamiento de marzo fue en esa dirección.

Como ocurre en la industria hotelera, dicen distintos consultados, el modelo de Z se apalanca en activos inmobiliarios, por lo que habitualmente existen deudas asociadas a esos activos.

A inicios de 2026, se concretó el refinanciamiento de los activos inmobiliarios con Metro Bank en condiciones favorables, reduciendo significativamente la carga financiera.

Oficinas en Mayfair

Z Hotels no es la única apuesta de los Ibáñez Atkinson en el Reino Unido, ni la de mayor tamaño. En febrero de este año, Stars REI -el brazo inmobiliario de la plataforma de inversión- cerró una línea de crédito por £ 80 millones con Aareal Bank, un banco alemán especializado en financiamiento inmobiliario que cotiza en la bolsa de Frankfurt. El objetivo fue refinanciar su portafolio de oficinas en el centro de Londres, donde controlan distintos clase A, junto a Trinova, la firma londinense de gestión de activos que actúa como su socio estratégico en Europa. El refinanciamiento ocurrió por vencimiento de deuda, una operación habitual en la industria inmobiliaria.

Los dos activos que respaldan esa operación son el edificio en 33 Kingsway, en Covent Garden, y el de 103 Mount Street, en Mayfair, donde llegaron cerrar un contrato de arriendo a 172,5 libras por pie cuadrado, un récord para ese tramo de la calle. En ese mismo edificio, en uno de los distritos más caros de Londres, tienen oficinas Antofagasta PLC, la minera del grupo Luksic. +