

INMOBILIARIAS

Suma y sigue la sangría de las promotoras

YOLANDA DURÁN

La prolongación en el tiempo de las refinanciaciones de deudas inmobiliarias está pasando a mejor vida, si se tiene en cuenta, además, que los bancos tienen más de 8.000 millones de euros en activos pendientes de venta. La negativa de varias entidades bancarias a aplazar la deuda a Nozar es un claro ejemplo. Lo preocupante es que los bancos extranjeros se cerrasen en banda, recuerda un analista, porque "ellos saben que a España le queda un largo camino de recuperación y ya no están dispuestas a subvencionar a fondo perdido".

En el caso de Reyál Urbis, que abrió el proceso de refinanciación en mayo pasado,

ha planteado a las entidades acreedoras que le compren más activos, amplíen los plazos de pago y le aporten una mayor cuantía para poder así sacar adelante el plan de negocio. Pero Santander y Banesto, cabezas del crédito sindicado, no parecen estar muy dispuestas, a pesar de cerrar a finales de 2008 un acuerdo, a cambio del cumplimiento de un duro plan de negocio y de quedarse con parte de los activos. En mayo tuvo que revisarse y hoy es evidente que la estrategia empresarial marcada por los bancos no ha podido materializarse.

Metrovacesa, Colonial, Detinsa, Renta Corporación y San José obtuvieron treguas al pago de la deuda, supeditadas también a la marcha de los negocios. En cuanto a

Martinsa, Tremón o Hábitat, están inmersas en la resolución de sus concursos de acreedores.

La otra clave, la situación del mercado, no es más halagüeña. A pesar de la tímida recuperación de la compraventa de particulares, el elevado stock de vivienda y la presión vendedora de oficinas, centros comerciales y locales, está retrasando la firma de operaciones, que juegan a esperar más descensos de precios. Las perspectivas de nueva construcción de inmuebles está además descartada por razones obvias, en un contexto de crisis económica. Con las escasas operaciones que realizan las empresas, a un menor margen de beneficio, se van a pagar los intereses de las deudas, las nómi-

nas, y poco más. Un ejemplo es Sacyr Vallehermoso; la compañía ha mejorado sus resultados con la venta de suelos en el primer semestre del año por 771 millones de euros, a costa de bajar el margen al 3,7% frente al 30,3% obtenido en junio de 2008.

Con estas perspectivas, Fernando Rodríguez, presidente de la firma R. R. de Acuña & Asociados, y autor de un anuario clásico en el sector, pronostica que 2010 y 2011 serán los principales ejercicios en cuanto a "caída de empresas promotoras, dada su crítica situación". "Cada vez tienen más difícil refinanciar porque sus activos o no se venden o están hipotecados, y cada vez más devaluados". Para muestra, la última; Nozar.

Nozar lo había hipotecado todo

Bancos y cajas llevan a la quiebra a la inmobiliaria por falta de activos para refinanciar 700 millones

JUAN CARLOS MARTÍNEZ

La última nota de Nozar en su página web se remonta a diciembre de 2007, sobre la convocatoria de un concurso infantil para los hijos de sus clientes. Casi dos años después, la inmobiliaria de la familia Nozaleda se ha visto obligada a presentar concurso de acreedores (antigua suspensión de pagos) ante la negativa de la mayoría de las entidades financieras a apoyar el plan de refinanciación de su deuda. Además de la matriz, en el concurso se ha incluido también a la constructora Lena, no así al resto de empresas del grupo, como la gestora Dimora o Improgar y Bano Real, sociedades de promoción inmobiliaria asociadas con Renfe.

"Lo hemos vendido casi todo", comentaba un portavoz hace unas semanas. Y ha sido esa falta de activos suficientes para respaldar la refloating que ha llevado al concurso de acreedores. Los

ra de sus adquisiciones bursátiles y sus arriesgadas compras en suelo. Estalló la crisis y todo se fue al garete. El valor de los activos accionariales y del patrimonio en suelo empezó a desplomarse y la actividad inmobiliaria, su principal fuente de ingresos, cayó en picado. Y lo peor de todo, aquellos créditos financieros que llegaban sin mayores problemas dejaron de hacerlo. Todo se había comprado a cuenta y debía amortizar.

Entre los más ricos de España

Se inició entonces el plan para reducir la deuda. Como la liquidez empezaba a escasear y los negocios no reportaban recursos suficientes, al grupo presidido por Luis Nozaleda —que en 2006 llegó a figurar entre los 36 más ricos de España en la lista Forbes— no le quedó más remedio que venderlo casi todo.

Así empezó una carrera desenfrenada. Salió de Galerías Primero, dejando su participación en manos de la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón (CAI), de Teruel Avanza, de Flex (la familia Betéré asumió el 20% que Nozar tenía en el grupo colchonero). También se desprendió de un preciado suelo junto a la estación del AVE en Zaragoza-Delicias. Nozar lo había adquirido por 82 millones de euros en 2006 para hacer 250 pisos de lujo y lo vendió a una sociedad de la CAI por algo más de la mitad en mayo de 2008.

El BBVA, uno de sus bancos acreedores, se quedó con dos de los mejores terrenos de la cartera de Nozar. Los de Porxinos (operación Ribarroja), junto a la ciudad deportiva del equipo de fútbol del Valencia y, en la capital, el solar de la antigua fábrica de Zardoya, en Méndez Álvaro. Nozar había comprado las parcelas de Porxinos por 168 millones, y la de Zardoya, por 76. El banco, a cambio de saldar deuda, se los ha quedado por aproximadamente un 40% menos del valor de adquisición.

A consecuencia del vertiginoso proceso de desinversión de sus activos en el último año y medio el grupo Nozar ha logrado reducir la deuda financiera en



Solar de Nozar que ocupó el Hotel Mindanao, en Madrid.

LUIS SEVILLANO

Compras realizadas por Nozar

En millones de euros

Compañía	Fecha	% acciones	Precio en millones de euros	Valor de la acción en euros	% actual de acciones en mill. euros
Aisa	8/2/2007	5,97	42,30	23,80	5,97 (14,8)
Natraceutical*	9/10/2006	5,00	21,57	1,75	
Colonial	10/2006	10,23	305,00	2,19	4,9 (14,8)
	3/2007	0,14	10,60	5,30	
	12/2007	4,00	225**	3,41	
Afirmar	6/2006	5,00	75,00	6,40	1,4 (7,7)
	10/2006	5,00	222,00	19,00	
	3/2007	1,68	92,00	45,00	
	5/2007	17,37	261,00	12,40	

*Ventidas en diciembre de 2007 a 0,88 euros el título.

**La venta en manos de Reyál Urbis, nunca fue ejecutada. La operación le ha supuesto a Nozar una indemnización de 71 millones a Reyál Urbis.

1.700 millones de euros, de 2.400 a 700.

Pero la desinversión ha terminado su recorrido. Los mejores activos ya han sido vendidos.

Apenas quedarían dos buenos solares en Madrid, el solar del antiguo hotel Mindanao y las oficinas de Telefónica en la calle de Ríos Rosas. Entre ambos, la pro-

motora pagó en 2004 y 2007, respectivamente, 318 millones de euros. Dos buenas parcelas que ofrecer, pero ambas, una vez se liquiden los activos tras aceptar el juez el proceso concursal, serán objeto de venta a un precio notablemente inferior.

Prácticamente todos sus activos están hipotecados. El 98% del complejo turístico de Boi Tatull, en los Pirineos (con Colonial), el 37% de Qualia Lácteos, el 31% de Aguas de Panticosa o la totalidad de Granja Ibérica Alcuía, Nozesba, Bano Real o Explotadora de Minas Panticosa. También tiene pignoradas (compradas a cuenta, pero sin desembolso de capital) la totalidad de las acciones en empresas asociadas como Loma del Rey, El Pinar, Marcos Soterrano, Servicios Índice o el Fondo de Inversión Inmobiliario.

Reguero de acreedores

El apalancamiento en la compra de acciones a cuenta de un desembolso futuro, ha sido la tumba de Nozar. Fueron compromisos de pago suscritos cuando las acciones estaban altas, confiando en que el precio de las mismas subiría, o cuando menos se mantendría, pero la operación salió por la culata. Llegada la hora de afrontar los pagos comprometidos, no se han podido acometer.

En ese marco se hallaban los 205 millones adeudados a Reyál Urbis y los 133 millones pendientes con Colonial, por la compra de acciones de esta última. Con Reyál, el acuerdo quedó rescindido a cambio de abonar una indemnización de 71 millones de euros, y con la propia Colonial, el pasado 1 de septiembre vencía el plazo de prórroga acordado en marzo, que contemplaba el pago de esos 133 millones más un 6,5% de interés anual y la aportación de garantías adicionales por valor de 22 millones.

A falta de que los administradores concursales que se designen analicen a fondo las cuentas de Nozar, el pasivo superaría los 1.000 millones de euros: algo más de la mitad, a las entidades financieras (el 10%, al Royal Bank of Scotland), y el resto, a otros acreedores. Además de Reyál Urbis y Colonial, entre esos acreedores figurarían la Hacienda Pública o los ex presidentes de Colonial y Astroc (ahora Afirmar) Luis Portillo y Enrique Bañuelos.

En el último año y medio, Nozar ha logrado reducir su deuda financiera de 2.400 a 700 millones de euros

más de 1.000 millones de euros que, en agosto de 2007, valían las acciones de Nozar en Colonial, Afirmar (ex Astroc) y Aisa, apenas se podrían vender hoy —tras desenderse de la mayoría de los títulos—, por 25 millones.

Y lo mismo sucede con ese preciado patrimonio de suelo de 1,5 millones de metros edificables que a finales de 2006 tenía un valor de mercado de casi 1.900 millones de euros, según la tasación de CB Richard Ellis; casi la mitad de los 4.135 millones de euros que, en esa fecha, valía la totalidad de sus activos, tras incrementarse un 73% respecto a un año antes. Pero ya entonces, un nubarrón se cernía sobre sus cuentas. Acumulaba en su balance casi 1.900 millones de deuda financie-