

FINANZAS



Josep Oliu, presidente del Sabadell.

EUROPA PRESS



Jordi Gual, presidente de CaixaBank.

EUROPA PRESS

2018 lleva camino de convertirse en el año récord de la venta de activos tóxicos. Desde enero, la banca ya ha vendido unos 60.000 millones en inmuebles y créditos fallidos y prepara operaciones por otros 15.000 para terminar de sanear del todo sus balances antes de diciembre. Los últimos en cerrar un acuerdo con los fondos de

inversión, siempre atentos a lo que se mueve, han sido Sabadell y CaixaBank, pero el mercado espera que el verano traiga pronto nuevas desinversiones. Por el momento, sólo la Sareb, que preveía deshacerse de una cartera de 30.000 millones, ha decidido posponer la limpieza general y dejarla para la vuelta de las vacaciones.

Se han librado de 60.000 millones en activos tóxicos en lo que va de año y les quedan unos 15.000 para terminar de sanear sus balances

La banca hace limpieza general antes del verano

■ **Nuria Díaz**

19 de julio: el gobernador del Banco de España, **Pablo Hernández de Cos**, insta a los bancos a culminar el proceso de reducción de activos tóxicos. Como si de del alumno más obediente se tratara al día siguiente el **Banco Sabadell** vendía 11.500 millones en ladrillo y crédito fallido a **Cerberus** y al **Deutsche Bank**. **Josep Oliu** se va así de vacaciones con su balance prácticamente limpio, con solo 1.000 millones en inmuebles adjudicados frente a los casi 7.500 que tenía a principios de año después de cerrar un mes de julio redondo. A comienzos del mes ya traspasó al grupo noruego Axactor 900 millones de hipotecas morosas de la CAM. A los que ahora se suma esta operación que en realidad se divide en dos: la venta de dos grades carteras de inmuebles adjudicados (Challenger y Colseun) con un valor bruto conjunto de 9.100 millones al fondo Cerberus. Y en segundo lugar, la venta —aún no cerrada del todo— a banco alemán de la cartera Makalu, integrada por 2.400 millones de préstamos fallidos de promotor y de pymes.

La operación limpieza del Sabadell viene a sumarse a las que en los últimos meses han protagonizado el resto de bancos y que han logrado que el sector en su conjunto se haya librado de unos 60.000 millones en activos tóxicos en solo un semestre, una cifra record si tenemos en cuenta que en febrero pasado, las entidades financieras acumulaban en sus balances unos 130.000 millones en activos inmobiliarios improductivos o que hace cinco años, en 2013, el volumen de activos tóxicos se situaba en 282.000 millones.

Apenas unos días antes de que el Sabadell cerrara el acuerdo con los fondos, era **Caixabank** la que hacía

limpieza general con la venta del 80% de su negocio inmobiliario a una compañía propiedad del fondo **Lone Star**. La operación comprende principalmente la cartera de activos inmobiliarios disponibles para la venta a 31 de octubre de 2017 y el 100% del capital social de la filial Servihabitat. El valor bruto de estos activos, a 31 de octubre de 2017, era de aproximadamente 12.800

Sabadell vendía 11.500 millones en ladrillo y crédito fallido a Cerberus y al Deutsche Bank. Oliu se va de vacaciones con su balance prácticamente limpio, con sólo 1.000 millones

millones de euros y un neto contable aproximado de 6.700 millones.

Una vez CaixaBank complete la recompra del 51% de Servihabitat anunciada el pasado 8 de junio, pendiente de autorización por Competencia, la entidad aportará ese negocio a una nueva compañía de la que posteriormente venderá el 80% a Lone Star, reteniendo una participación del 20%. La valoración inicial atribuida en la operación al 100% de este negocio inmobiliario asciende aproximadamente a 7.000 millones. El cierre de esta operación está previsto para finales de este año o primer trimestre del que viene y con ella el banco que preside **Jordi Gual** se quedará prácticamente a cero. De hecho en el anuncio de la operación, el consejero delegado, **Gonzalo Gortázar**, señalaba que se trata de una

operación que supone adelantar varios años nuestros objetivos estratégicos de reducción de activos problemáticos, permitiendo posicionar a CaixaBank como uno de los bancos con el balance más saneados del mercado español".

Y como este es el semestre de los records, no hay dos meses sin tres. Si en julio vendía Sabadell, y en junio CaixaBank, en abril lo hacía **Bankia**.

Tras la venta de parte de sus activos en abril, el mercado espera más de Bankia, cuyos riesgos dudosos han disminuido 822 millones en el trimestre y 1.309 desde el cierre del ejercicio

La Sareb la deja para la vuelta

■ Pese a todo lo saneado por los bancos, se esperaba que fuera la **Sareb**, la que más inundara el mercado de activos tóxicos. Pero la 'Operación Alpha' del denominado 'banco malo', anunciada a principios de año y que suponía la venta de una cartera de préstamos fallidos por un valor nominal de hasta 30.000 millones de euros, la mayor venta desde su creación en 2012, tendrá que esperar.

La razón: **Goldman**

Sachs le entregó un informe a **Jaime Echegoyen** en el que señalaba que después de sondear el apetito y la potenciales pérdidas que tendrían que asumir los accionistas de Sareb, entre ellos el Estado, que tiene el 45,9% a través del Frob, desaconsejaban, por el momento, la operación.

El mayor proyecto de venta de préstamos fallidos de Sareb se correspondía con el grueso de los activos gestionados por **Haya Real Estate**, la

plataforma española del fondo Cerberus. Este contrato finaliza en diciembre de 2019. Solvia, Altamira Asset Management y Servihabitat son los otros tres servicers del banco malo, al menos hasta 2021. Sareb quería aprovechar el fuerte apetito de los fondos por los préstamos fallidos.

Pero, ¿cuánto durará ese apetito?. Pese al acelerón de este año, hay quien tiene dudas de que el rally se pueda mantener.

S&P publicó un

informe hace unos días en el que señalaba que la banca española va a tener dificultades para dejar su balance limpio de activos tóxicos a pesar del acelerado ritmo de operaciones que está llevando a cabo. Los analistas reconocen que, aunque las entidades están cada vez más cerca de poner fin a su problema de morosidad, les resultará difícil despejar completamente el terreno por la mala calidad de los activos restantes lo que dificultará encontrar compradores dispuestos.

en menor cuantía eso sí. El banco que preside José Ignacio Gorriolzarri vendía activos tóxicos valorados en 300 millones de euros al fondo buitre **Golden Tree**, el mismo vehículo que esta detrás de GP Bolt, sociedad a la que **Liberbank** transfirió en mayo 180 millones en activos inmobiliarios. Operaciones menores pero que van sumando.

Lo mejor, está por llegar. Fuentes del sector aseguran que el **Santander** prepara la venta para este verano de una cartera de activos tóxicos valorada entre 5.000 y 6.000 millones de euros que dejaría su balance prácticamente limpio de ladrillo. Al cierre del primer semestre, a Santander le quedan en el balance unos 5.000 millones, 4.000 en activos inmobiliarios, y algo más de 1.000 en créditos morosos. Entre los fondos interesados en la cartera estarían, según los analistas, Cerberus, Lone Star o Blackstone. Precisamente, los tres fondos han protagonizado las mayores compras de carteras a bancos en el último año. El último es un viejo conocido. Tras adquirir el **Banco Popular**, el banco que preside **Ana Botín**, vio aumentar los activos improductivos en 41.100 millones de euros. Pero Botín fue muy rápida. Apenas unas horas después de que la Dirección General de Competencia de la Comisión Europea autorizara la compra de Popular, Santander y el fondo **Blackstone** cerraban en agosto del año pasado la mayor operación del mercado mayorista inmobiliario de la historia de España: la entidad presidida por Ana Botín vendía al fondo el 51% del negocio inmobiliario de Banco Popular, cuya cartera incluye activos inmobiliarios y créditos por un valor bruto agregado de unos 30.000 millones de euros.

Por lo que respecta al **BBVA**, el banco anunció el pasado mes de noviembre la venta del 80% de su ladrillo al fondo **Cerberus**. La entidad le traspasó una cartera formada por unos 78.000 activos inmobiliarios y con un valor bruto de 13.000 millones de euros por un precio de 4.000 millones. Así, el banco se queda con una exposición de 4.775 millones brutos, representando únicamente el 1,5% de sus activos totales en España.

Tras la venta de parte de sus activos en abril, el mercado espera más de Bankia, que en la presentación de sus resultados del primer semestre ha hecho especial hincapié en la buena evolución de los riesgos dudosos, que han disminuido 822 millones de euros en el trimestre y 1.309 millones de euros desde el cierre del ejercicio anterior hasta totalizar 10.809 millones de euros en junio de 2018. Esta caída ha sido tanto orgánica (menores entradas en mora y una buena gestión de las recuperaciones), como por la venta de carteras de crédito llevada a cabo en el semestre. Los inmuebles adjudicados también han continuado mostrando la tendencia positiva de trimestres previos, disminuyendo un 17,9% desde el cierre de 2017 hasta situarse en 2.693 millones de euros netos al finalizar junio de 2018. En este primer semestre de 2018 el grupo ha continuado con su estrategia de reducción de exposición inmobiliaria, formalizando la venta de inmuebles adjudicados por un valor de 309 millones de euros, lo que representa un 1,4% más que en el mismo periodo de 2017. En cuanto a la cobertura, al cierre de junio de 2018 la cartera de activos adjudicados del grupo contaba con una cobertura contable del 39% desde adjudicación. Según los analistas, aunque el ritmo de saneamiento es vertiginoso, al sector aún le quedarían unos 15.000 millones para sanear.