

Incluyen avisos en las cuentas de Realia, Metrovacesa, Reyal y Quabit

Los auditores dudan de la viabilidad de las inmobiliarias cotizadas

Realia, Metrovacesa, Reyal Urbis y Quabit registraron en conjunto 1.575 millones de pérdidas el año pasado. Los informes de auditoría de 2012 de todas ellas incluyen párrafos de énfasis que ponen en duda que puedan "continuar sus operaciones".

PABLO M. SIMÓN
ALBERTO ORTÍN *Madrid*

El monstruo del ladrillo creció al calor de la burbuja crediticia y la espiral de precios inmobiliarios. En el verano de 2008, Martinsa Fadesa hizo saltar todas las alarmas al declararse en concurso de acreedores. Aunque salió de esta situación en marzo de 2011 todavía no ha vuelto a cotizar en Bolsa y su viabilidad dista de estar clara.

Tampoco el futuro de otras empresas del sector que cotizan en Bolsa está garantizado, según los informes de auditoría de las cuentas correspondientes a 2012 que han sido publicados por la CNMV.

Realia prevé cerrar la refinanciación de un crédito ligado a su actividad de promoción por 847 millones de euros antes del 31 de mayo. Metrovacesa está en proceso de exclusión de Bolsa. Reyal Urbis solicitó concurso de acreedores el pasado febrero ante su incapacidad para refinanciar su deuda. Renta Corporación siguió el mismo camino en marzo. Quabit se enfrenta a serias necesidades de liquidez y además su principal accionista -Rayet, con un 41%- está en concurso de acreedores.

El común denominador de las compañías mencionadas, a juicio de sus respectivas firmas de auditoría, es que existen "incertidumbres significativas" sobre sus capacidades para continuar con sus actividades. En otras palabras, dudan de que sean viables.

Así, Deloitte anota una "incertidumbre significativa sobre la capacidad de la sociedad para continuar sus operaciones, que depende del cumplimien-



Una oficina de Reyal Urbis en San Juan de Aznalfarache (Sevilla). REUTERS

LOS REVISORES

● **Deloitte.** Es la firma encargada de auditar las cuentas de Colonial y Reyal Urbis desde 2007, y las de Metrovacesa desde 2002.

● **Ernst & Young.** Es la elegida por Realia desde el pasado ejercicio. Hasta entonces, era Deloitte. Esta última ya hizo ver a través de un párrafo de énfasis en su informe de las cuentas de 2011 que la inmobiliaria afrontaba el año pasado una importante refinanciación. Ernst & Young es también la auditora de Quabit.

to de los ratios de sus contratos de financiación y de la posibilidad de aplicación de los mecanismos de corrección previstos" en las cuentas de 2012 de Metrovacesa.

Otro motivo de inquietud habitual por parte de las respectivas auditoras son las eventuales discrepancias entre las valoraciones de los activos inmobiliarios y sus precios de venta. Así lo indica, por ejemplo, Deloitte en su informe sobre las cuentas de Reyal Urbis. Ernst & Young también incluye un aviso a navegantes en Quabit respecto a las valoraciones del "inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias, los activos intangibles y las existencias [...]".

En Colonial, Deloitte también incluye un párrafo de énfasis, si bien no duda de la viabilidad de la compañía, sino que señala que los impuestos diferidos de activo (por diferencias temporarias deducibles, créditos fiscales y otras ven-

tajas no utilizadas) han disminuido hasta 331 millones desde los 851 de finales de 2011.

Concursos eternos en no cotizadas

Mientras que Martinsa Fadesa, el mayor concurso de una compañía española, con 7.000 millones de euros, estuvo en situación concursal durante tres años, otras inmobiliarias no cotizadas, de menor tamaño y que se declararon en concurso en la misma época se mantienen en esa situación.

Son los casos de Nozar, Grupo Lábaro o Seop, entre otras. Cosmani, que también se declaró en concurso en 2008, está en proceso de liquidación.

Ayco, una pequeña inmobiliaria cotizada, entró en precurso de julio de 2012 pero este duró tan solo unos meses. Comunicó a la CNMV la superación de esta situación en noviembre del año pasado.

Quabit pone en cuestión el cobro de 73 millones

La inmobiliaria denominada ahora Quabit -antes Afirmar, con anterioridad Astroc- y que está bajo control de Grupo Rayet -en concurso de acreedores desde diciembre de 2012- cerró un acuerdo marco de refinanciación en enero del año pasado. Con todo, la inmobiliaria advierte en el informe de gestión formulado el 21 de marzo de este año que "ac-

tualmente hay dos entidades, cuya deuda a 31 de diciembre de 2012 asciende a 12,965 millones de euros, con las que no se han firmado acuerdos, pero con las que se estima que podrán conseguirse en unos términos similares al del resto de entidades".

El grupo advierte que la situación poco favorable del sector inmobiliario "dificul-

ta, de forma significativa, la puesta en valor de los activos y la generación de ingresos previstos en el plan de negocio que sirvió de marco para el proceso de refinanciación formalizado en enero de 2012, lo que provoca que se planteen incertidumbres significativas en la generación de ingresos operativos". Además, el fondo de maniobra -un termómetro

de la liquidez que se halla restando el activo corriente del pasivo corriente- de la matriz a cierre del año pasado era negativo en 78,3 millones de euros. Quabit reconoce por tanto la necesidad de "buscar fórmulas [...] que cubran con suficiencia las obligaciones de pago para el año 2013". Estas se situaban a cierre del pasado ejercicio en 21,4 millones.

Ernst & Young destaca en su informe de auditoría que, como la propia Quabit reconoce en la memoria de 2012, hay "factores de riesgo sobre la cobrabilidad de determinados saldos" por un importe de 73 millones. Corresponden a créditos con empresas de control conjunto por 32,6 millones de euros y créditos con empresas asociadas por 40,4 millones.