



El auditor alerta de que los activos de Reyal pueden estar sobrevalorados

El concurso se tramitará en el juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid

M. Cabrerizo / J. Romera MADRID.

La inmobiliaria Reyal Urbis ha emprendido una carrera en solitario para intentar salvar el que es el segundo mayor concurso de acreedores de la historia en España. La compañía presentó ayer la solicitud de la antigua suspensión de pagos, que se tramitará en el Juzgado de lo Mercantil número 6 de Madrid.

El juez titular de este tribunal deberá a partir de ahora estudiar el expediente para declarar el auto del concurso y designar a los administradores concursales. Un proceso en el que su presidente, Rafael Santamaría, quiere estar al frente siempre y cuando el administrador así lo contemple.

Sin embargo, todavía puede haber sorpresas desagradables si se confirman las advertencias del auditor, y que alertaba de que los activos de la compañía podían estar sobrevalorados.

En ese sentido, según explica la auditoría de Deloitte, para la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del grupo se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes al 30 de junio de 2012, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja de futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio.

La puntilla viene después, cuando el auditor subraya que “considerando las desviaciones pasadas de los precios de venta de los activos inmobiliarios del grupo, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de renegociación de deuda financiera, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los acti-



Logotipo de la inmobiliaria situado entre dos calles de Málaga. REUTERS

vos inmobiliarios del grupo no registrados en los estados financieros intermedios adjuntos, que no son susceptibles de cuantificación objetiva”, explica.

La estimación es acertada tanto en cuanto los activos a cierre del primer semestre de 2011 estaban valorados en 4.129 millones de euros frente a los 3.617 millones de euros del año pasado. Es decir, una caída de más de un 12 por ciento justificada por la crisis que sufre el negocio del ladrillo.

Suelo muy caro

Además, a diferencia de Martinsa Fadesa, que protagonizó en 2008 el mayor concurso con un pasivo de 7.200 millones de euros, el problema principal del grupo que preside Rafael Santamaría es la cantidad de suelo comprada a precios muy caros y que en la actualidad ha sufrido drásticas pérdidas de valor. Como reconoce el analista José Luis Ruiz-Bartolomé, “se trata de valoraciones hoy impensables y, sobre todo, que nunca volveremos a ver. Habrá un cambio de modelo de negocio inevitable”.

Sólo un apunte contable vale para reforzar la auditoría de Deloitte: en 2007, antes de que estallara la crisis, la valoración total de los activos se acerba a los 9.000 millones de euros. Una cifra que hoy es un espejismo en un desierto de moras y en la que los bancos ya no están dispuestos a negociar refinanciaciones. Al menos en el caso de Reyal. En junio de 2012 habían caído en casi un 60 por ciento.

Reyal acordó solicitar el concurso al no lograr un acuerdo con los bancos para refinanciar su deuda financiera de 3.613 millones de euros. A este pasivo es preciso sumar los 400 millones que adeuda a Hacienda y otros 138 millones que debe a proveedores.

Un proceso largo y complicado

El juez del tribunal Mercantil 6 de Madrid, Francisco Javier Vaquer Martín, estudiará el expediente para declarar el auto del concurso y designar a los administradores concursales. La administración concursal redactará después un informe sobre la situación de la empresa y su viabilidad. Concluida la fase común del proceso concursal, se iniciará la correspondiente a la de presentación y negociación con los acreedores de un plan de pago de deuda para evitar la quiebra.