



RECULL DE PREMSA INFRAESTRUCTURES I MEDI AMBIENT

Data:4-3-08

Elaborat per  serveis de comunicació

C/ Àngel Guimerà 49, 2n 1a - 08241 Manresa - Telf. 93 872 14 22 - www.catpress.cat - comunicacio@catpress.cat

Proposta de canvi ferroviari

Pàgines 42 i 43 >>>

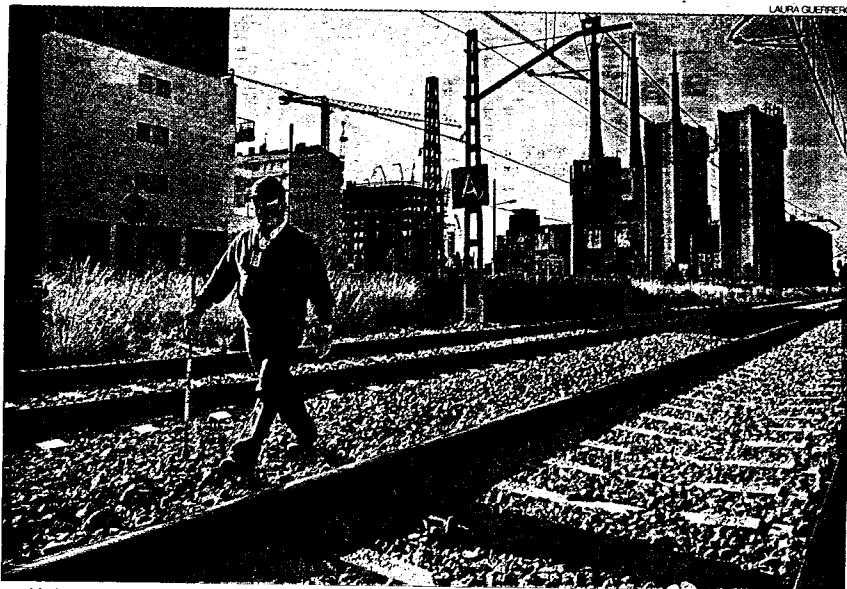
Sant Adrià demanarà a Foment que porti les vies del tren al centre

● L'ajuntament proposarà un tram soterrat de Montgat a Barcelona

DAVID PLACER
SANT ADRIÀ DE BESÒS

Sant Adrià de Besòs iniciarà una ofensiva institucional per exigir el trasllat de les vies del tren des de la platja fins al centre de la ciutat. L'ajuntament de la ciutat demanarà al Ministeri de Foment retirar les vies de Rodalies en el seu recorregut per Badalona i Sant Adrià per portar-les al centre de les ciutats a través d'un túnel d'uns set quilòmetres de llargada des de Montgat fins a Barcelona, amb parades al centre de Badalona i Sant Adrià.

El municipi se suma així a una vella reivindicació plantejada fa anys per Badalona i que compta amb el suport de la totalitat dels municipis pròxims. El Fòrum del Barcelonès Nord, un ens que discuteix grans temes d'obres públiques



► Un home es passeja entre les vies de tren, a prop del límit entre Badalona i Sant Adrià, diumenge passat.

als municipis de Sant Adrià de Besòs, Santa Coloma de Gramenet, Badalona, Tiana, Montcada i Reixac i Montgat, va aprovar treballar per aconseguir el trasllat de les vies del tren fa dos anys.

L'alcalde de la ciutat, Jesús Maria Canga (PSC), va dir que el pròxim ple de la ciutat debatrà una moció per demanar el trasllat de les vies del tren, aprofitant que el Ministeri de Foment haurà de modificar el pont que travessa el Besòs perquè té una altura insuficient i incompleix les normatives hidràuliques. Dijous passat l'ajuntament va aprovar una moció per demanar a Foment la modificació del pont, que podria ser perillós en cas d'una forta riuada.

MÉS USUARIS / Però el municipi esgrimirà una altra raó de pes per justificar el complex trasllat: segons un estudi elaborat per l'empresa Barcelona Regional, si els trens de Rodalies passessin pel centre de la ciutat, el percentatge de veïns del municipi que serien servits amb la línia C-1 augmentaria del 19% al 41%. Badalona també sortiria beneficiada del projecte, a l'augmentar els usuaris potencials de Renfe del 7% al 32%, segons els mateixos càlculs.

L'ajuntament treballa en la proposta tècnica que enviarà al Ministeri de Foment i que planteja allunyar 800 metres les vies del tren de la zona de la platja. El trasllat costaria, almenys, uns 332 milions d'euros i ja

Proposta de canvi ferroviari

Pàgines 42 i 43 <<<

havia estat plantejat per la Generalitat i l'Ajuntament de Barcelona al pla de Rodalies que Foment encara no ha aprovat.

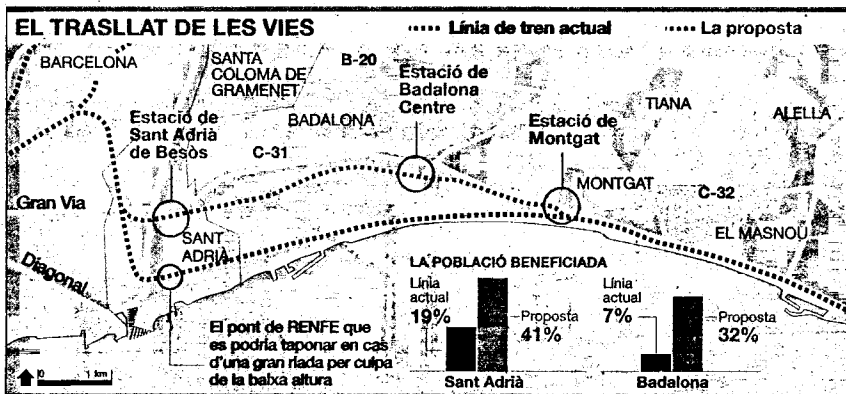
L'ajuntament aposta, igual que el de Badalona, per la substitució del tramvia pel tren. «El pas de Rodalies pel litoral dels municipis de Sant Adrià i Badalona ha creat una barreja històrica entre les façanes de les ciutats i el mar. És un tema que ara posarem sobre la taula, perquè promet molts beneficis a la ciutat», va explicar Canga.

El trasllat faria possible que la futura estació al centre de Badalona, que unirà les línies 1 i 2 de metro, també disposés del servei de Rodalies, cosa que suposaria una millora en la seva xarxa de transport.

L'Ajuntament de Badalona va dir ahir que no valorarà la iniciativa fins que el consistori de Sant Adrià no la presenti formalment. Malgrat això, el municipi va donar el seu suport a la proposta d'allunyar les vies de la platja, que va discutir el Fòrum del Barcelonès Nord.

Si finalment no hi ha sorpreses, tots els grups municipals de Sant Adrià aprovaran la proposta que es presentarà en el ple que se celebrarà a finals d'aquest mes.

PROJECTE VIABLE / Els guanys per les requalificacions urbanístiques que obtindria el Ministeri de Foment podrien finançar gran part de les obres, segons van indicar fonts del



El Maresme sol·licita trasllats, però la Generalitat no els considera prioritaris

➤ La reivindicació d'eliminar les vies del tren de primera línia de mar també ha estat persistent al Maresme. La Generalitat considera que les demandes responen més a criteris urbanístics que no pas a criteris ferroviaris i assegura que aquests trasllats només es podran executar a llarg termini. Tot i així, veu amb bons ulls l'allunyament de les vies del mar.

➤ El Departament de Política Territorial i Obres Públiques aclareix que aquestes peticions poden ser factibles en alguns trams, però no figuren entre les prioritats de la conselleria. Els estudis per crear una segona via de tren entre Blanes i Arenys de Mar concentren els esforços d'aquest departament per millorar la freqüència de Rodalies a la zona.

Fòrum del Barcelonès Nord. «Es tracta d'un projecte ambiciós, però no inviable. L'ajuntament estaria disposat a requalificar els terrenys del litoral perquè el trasllat sigui possible», va dir Canga.

La modificació del traçat també podria permetre la construcció de tres vies, en lloc de les dues actualment existents. D'aquesta manera es millorarien clarament les freqüències dels trens de Rodalies fins a Mataró. L'empresa Barcelona Regional ha executat estudis previs de traçat, que no han aconseguit ni el suport polític ni els recursos necessaris per poder prosperar. ■

ECONOMÍA

La crisis impacta de lleno en las inmobiliarias en el cuarto trimestre

Las empresas del sector registran desde septiembre 200 millones de pérdidas

LUIS DONCEL
Madrid

Hasta ahora habían capeado el temporal. Velan con inquietud el desplome en la venta de pisos y la congelación del crédito, pero las inmobiliarias se las habían apañado para escapar de los números rojos. Hasta septiembre. Porque el último trimestre del año arroja pérdidas de 203,4 millones de euros.

De las siete inmobiliarias analizadas, sólo la pequeña Parquesol registró ganancias en el trimestre en el que el anunciado aterrizaje suave de la vivienda se convirtió en crisis abierta. Martinsa-Fadesa no ha publicado resultados trimestrales.

Incluso gigantes como Sacys Vallehermoso se han visto afectados. Porque las ventas de viviendas de Vallehermoso descendieron el año pasado un 21%, hasta los 1.304 millones de euros. La empresa que preside Luis del Rivero achaca este descenso a "la ralentización del mercado, más acusada en el último trimestre del ejercicio".

A pesar de que las cuentas anuales que presentó ayer arrojan una mejora de los beneficios de casi el 75% para el grupo, Sacys también sufrió en el último trimestre los embates del parón y redujo sus ganancias casi un 25%.

Pero si hay una empresa que lastra las cuentas de todo el sector inmobiliario, ésa es Astroc, que tras su fusión con Landscape y Rayet Promoción ha pasado a denominarse Afirma. Porque sus pérdidas anuales de 261 millones arrastran al resto del sector. La empresa valenciana aduce que los malos resultados se explican por los gastos no recurrentes, como la amortización del fondo de comercio y las provisiones por el ajuste del valor de activos.

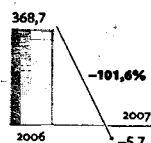
El otro grupo que registra pérdidas anuales netas, de unos 12 millones, es la catalana Inbesòs, que ha sufrido un brusco parón en sus ventas. "Se ha mantenido la desaceleración del sector inmobiliario, especialmente en el ámbito residencial", explica la

Las cifras de las inmobiliarias

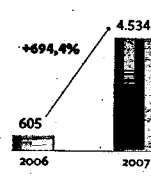
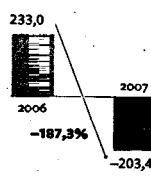
En millones de euros

	Resultados anuales			Resultados 4º trimestre			Empleados		
	2006	2007	Variación	2006	2007	Variación	2006	2007	Variación
Parquesol	56,0	41,1	-26,5%	8,2	16,3	99,2%	70	72	2,9%
Renta Corporación	47,5	35,4	-25,6%	16,6	-3,7	-122,3%	108	129	19,4%
Astroc	43,8	-261,0	-696,3%	1,5	-39,9	-2.789,7%	120	201	67,5%
Monteбалito	15,6	2,4	-84,7%	8,9	-1,3	-114,7%	40	59	47,5%
Inmobiliaria Colonial ^a	17,2	85,4	395,8%	10,0	-271,4	-2.813,6%	85	295	247,1%
Fadesa ^b	185,0	103,0	-44,3%	-	-	-	20	3.607	17.935,0%
Inbesòs	3,6	-12,0	-435,9%	2,9	-6,4	-320,8%	162	171	5,6%

TOTALES



(a): Los datos de 2006 son anteriores a su fusión con Inmocar y Riolisa.
(b): Cifras comparables proforma.



Fuente: CNMV y elaboración propia.

EL PAÍS

Un trimestre negro

► Los visados que los arquitectos conceden para construir nuevas viviendas cayeron en 2007 un 25%, hasta 651.427, situándose en los niveles de 2003.

► Los promotores inmobiliarios reconocen que la venta de nuevos pisos ha descendido en el segundo semestre del año, entre un 30% y un 40%.

► Astroc e Inbesòs son las dos inmobiliarias que registraron pérdidas netas el año pasado. La mayoría de las otras han logrado escapar de los números rojos, aunque sí han tenido pérdidas en el último trimestre de 2007.

empresa, "hecho que ha supuesto una importante caída en las ventas y por tanto en la facturación del área inmobiliaria".

La recién fusionada Martinsa-Fadesa es el cuarto grupo que ayer publicó resultados. Y aunque los beneficios de 60 millones suponen un incremento del 140% respecto al año anterior, esta cifra esconde un equívoco. Porque los 60 millones son resultados del grupo fusionado, mientras que la cifra de 2006 recoge sólo la actividad de Martinsa. Con datos comparables, hay una

caída del beneficio del 44% hasta 103 millones. "En lo que se refiere a la actividad comercial comparable, el total de unidades preventidas ha descendido un 16%", eliminando las operaciones especiales de ventas a fondos realizadas en 2006, explica la empresa. Si se agregasen, el total de unidades preventidas descendería un 36%, aunque eso sería menos comparable.

El importante retroceso del último trimestre de 2007 se explica por la forma en la que las inmobiliarias contabilizan sus ingresos:

los resultados se registran a medida que se entregan las viviendas. Así que el parón en la venta, que se intensificó a finales de año, se ha dejado notar antes de cerrar los balances anuales.

Problemas de crédito

Pablo Mafueco, de Analistas Financieros, asegura que las inmobiliarias están notando ahora en sus resultados el parón en las ventas; pero los problemas para acceder al crédito se sentirán en los dos próximos años. "Al no tener financiación, no están haciendo inversiones, lo que cerceña las posibilidades futuras de negocio", explica.

Las noticias que llegan desde los propios promotores no son más esperanzadoras. José Manuel Galindo, presidente de Asprim, la asociación de los inmobiliarios madrileños, anticipó que al sector le esperan dos años "difíciles", y pidió a las entidades financieras "diálogo para encontrar soluciones", informa Servimedia. Galindo prevé, eso sí, que el sector viva en 2010 un momento mejor.

Colonial cae un 5,3% en Bolsa a la espera de la respuesta al fondo de Dubai

EL PAÍS, Madrid

La inmobiliaria Colonial cayó ayer un 5,38% en Bolsa, hasta los 1,23 euros por título, cuando los principales accionistas, el ex presidente Luis Portillo (dueño del 39,74%) y Nazar (12,25%), tenían que anunciar si aceptan o no las condiciones de una oferta de compra de al menos el 50,1% del capital por parte de un fondo soberano de Dubai (Investment Corporation of Dubai, ICD).

Durante la sesión, en la que el Ibx perdió un 2,34%, cambiaron de manos un total de 36.141.488 títulos de Colonial. El fondo árabe propone abonar "al menos" un 50% del importe de la oferta a través de títulos de deuda del fondo, equivalentes a 2,25 euros por cada acción de Colonial, pero a la fecha de su amortización, dentro de cuatro años. El resto se pagaría en metálico a 1,85 euros por cada acción de Colonial. ICD considera que ambas ofertas son "financieramente equivalentes".

Las acciones de Colonial cayeron en la Bolsa española un 27,6% en los últimos tres días de la semana pasada por la mala acogida de esa oferta, presentada el miércoles, que estaba condicionada a varios acuerdos previos. Al precio de cierre de ayer, la valoración del fondo dubaití supone una prima del 50,4%, si se toma el precio de pago en efectivo planteado por ICD y un 82%, respecto al precio en bonos.

Colonial registró durante el cuarto trimestre de 2007 pérdidas de 271,4 millones de euros, si bien en el conjunto del año obtuvo un beneficio neto de 85,4 millones de euros, cinco veces más que durante el ejercicio de 2006.

La entrada en crisis de la compañía y del sector motivó la salida de Portillo de la presidencia el 28 de diciembre pasado.

Semana Santa

Salidas del 20 al 24 de Marzo desde Barcelona			
TUNEZ	5 DIAS / 4 NOCHES • TODO INCLUIDO	Hotel Bellavista ****	505€
AMSTERDAM	5 DIAS / 4 NOCHES • Aloj. y Desayuno	H. Mercure Aan Amstel ****	605€
ROMA	5 DIAS / 4 NOCHES • Aloj. y Desayuno	Hotel Domus Romana ****	611€
TENERIFE	4 DIAS / 3 NOCHES • TODO INCLUIDO	Hotel Lagos de Cesar ****	695€
VENECIA	5 DIAS / 4 NOCHES • Aloj. y Desayuno	Hotel Rialto ****	796€

Precios por persona en habitación doble, válidos para salidas desde Barcelona. Incluye estancia en los hoteles y régimen indicado, seguro y asistencia. Tasas, carburante y gastos de gestión no incluidos.

902 30 60 90 www.marsans.com

Bruselas interviene en la pelea entre Sacys y la francesa Eiffage

EL PAÍS, Madrid

La guerra por el control de la constructora Eiffage tiene dimensión comunitaria, de modo que Bruselas ha pedido información sobre la actuación de la autoridad de supervisión bursátil francesa AMF, según explicó ayer Luis del Rivero, presidente de la española Sacys, en una conferencia con analistas. Del Rivero dijo que el pasado viernes Sacys recibió un oficio de la

Comisión Europea en el que informa de las aportaciones que ha hecho AMF a un requerimiento europeo y pide información también al grupo español.

Sacys, propietario del 33,3% de Eiffage, presentó la oferta por el resto del capital en abril de 2007, después de que por segundo año la francesa no le permitiera entrar en su consejo de administración.

La AMF paralizó la OPA en junio pasado por estimar que

existió concertación entre Sacys y otros socios minoritarios españoles de Eiffage. No obstante, Bruselas autorizó sin condiciones esta OPA el 21 de febrero pasado al entender que no afecta a la competencia. Sacys recurrió la paralización decidida por la AMF, sobre la que debe pronunciarse la justicia francesa el 2 de abril. Asimismo, Sacys impugnó la junta de Eiffage, sobre la que resolverá el 6 de mayo.

Terrassa cuenta con una nueva estación de Renfe

Renfe abrió al público ayer la nueva estación de cercanías de Terrassa, denominada Terrassa Est. Por ella pasarán 156 trenes los días laborables, 150 de los cuales serán de Cercanías; de éstos, 75 irán en dirección a Barcelona y otros 75 en dirección Terrassa-Manresa. En una jornada laborable, 8.000 personas utilizarán esta estación. La frecuencia de paso será de cuatro trenes por hora, excepto en las horas punta de la mañana, con ocho, y por la tarde, con seis por hora.— EFE

DIÉZ COMPAÑÍAS DEBEN CANTIDADES EQUIVALENTES A CASI EL 4% DEL PIB

Las inmobiliarias cotizadas encaran la crisis con 38.000 millones de deuda

Tan sólo Metrovacesa, Martinsa Fadesa, Colonial, Reyat Urbis y Astroc afrontan este mismo año vencimientos de deuda por casi 6.000 millones. Los grupos se agarran a desinversiones y refinanciaciones contrarreloj para no verse devorados.

JOSÉ SÁNCHEZ ANCE, Madrid

Las inmobiliarias cotizadas españolas se enfrentan al severo ajuste de los mercados residencial y financiero arrastrando una deuda de 38.000 millones de euros. Este importe, superior a la capitalización bursátil de Endesa, equivale a cerca del 55% del valor bruto conjunto de sus activos, representa alrededor del 12,5% del endeudamiento del conjunto del sector inmobiliario y supone el 3,5% del Producto Interior Bruto (PIB) español.

Así lo atestiguan las cuentas de resultados del pasado ejercicio presentadas ya por todas las inmobiliarias que cotizan en bolsa, que evidencian también la aguda contracción sufrida en los últimos meses en el negocio de la promoción residencial.

Los compromisos de compra de vivienda (denominados preventas en la terminología del sector) han caído entre un 45% y un 60% en cada una de las promotoras cotizadas (ver cuadro). Por la dimensión y representatividad de estos grupos, los datos pueden trasladarse al conjunto de la actividad con apenas un mínimo margen de error.

Compromisos inminentes

El endeudamiento de estas compañías se divide en deuda corporativa (la suscrita para financiar la oleada de adquisiciones y fusiones que ha espolado estos últimos dos años el crecimiento del sector) y la deuda operativa (por desarrollo propio de la actividad promotora, ver apóyos).

En el primero de los casos, buena parte de las inmobiliarias en bolsa afrontan este año ingentes vencimientos. Para hacerlos frente, están recurriendo a refinanciaciones

contrarreloj o a monumentales procesos de desinversión de activos.

En plena renegociación del crédito puente suscrito para adquirir Fadesa, la fusionada Martinsa Fadesa, afronta este año vencimientos de deuda por importe de 2.575

millones de euros en concepto de deuda corporativa a lo largo de este año, a lo que hay que sumar intereses por 387 millones de euros.

De este importe, 1.104 mi-

llones de euros en concepto de deuda operativa (por desarrollo de promociones inmobiliarias).

En pleno proceso de venta (ver página 4), Colonial tendrá que pagar 550 millones de euros en 2008 (150 millones de principal y 450 millones de euros en intereses), frente a unos ingresos por rentas que se limitaron a 313,8 millones de euros en 2007. La compañía espera hacer frente al pago de la deuda mediante desinversiones. En este sentido, se desprenderá de entre el 24% y el 34% de su filial francesa SFL, operación en la que espera embolsarse entre 700 millones y 1.000 millones. El fondo soberano de Dubai (ICD), último interesado en comprar la inmobiliaria, reclamó una refinanciación de los 8.960 millones de deuda como condición para llevar a cabo la operación.

Reyat Urbis, la compañía presidida por Rafael Santamaría, tiene que liquidar este

año el tramo A del préstamo suscrito por Reyat para comprar Urbis. Esto supone una amortización de 500 millones de euros más unos intereses de 150 puntos básicos sobre euribor. Los 1.871 millones de euros correspondientes al tramo B vencen entre junio de 2009 y diciembre de 2013.

Afirma, la antigua Astroc, suma este año unos vencimientos de deuda corporativa por importe de 298 millones de euros. La compañía prevé realizar una ampliación de capital por importe de 840 millones de euros.

Pág. 2 LA LLAVE

Pág. 8 Resultados del sector constructor

Expansión.com



Siga la evolución del sector inmobiliario en bolsa en www.expansion.com/mercados

Las cancelaciones de preventas disparan los gastos financieros

Al margen de los acuciantes vencimientos de deuda corporativa que afrontan este mismo año, los grupos inmobiliarios tienen que hacer frente al pago de la deuda operativa, la que se deriva del desarrollo habitual de su actividad. En el caso de las promotoras, el vencimiento de los préstamos que se suscriben para desarrollar una promoción residencial tiene lugar normalmente en el mismo ejercicio en el que se entregan a los compradores las viviendas de las promociones financiadas, ya que, en la mayoría de los casos, se subrogan los préstamos a los clientes. El riesgo, de este modo, no es ya sólo que estén cayendo el volumen interanual de preventas, sino que además los clientes están cancelando las propias preventas. Según las estimaciones de Jesús García de Ponga, consejero delegado de Metrovacesa, las cancelaciones alcanzan, a día de hoy, entre el 10% y el 15% de las preventas. De este modo, los gastos financieros correspondientes a estas operaciones canceladas continúan pesando como una losa en el balance de las promotoras, al no haberlos podido subrogar en los compradores.

Parón en la demanda

Los contratos de preventas de viviendas se han desplomado entre un 55% y un 60%

millones de euros (253 millones de euros en marzo, 253 millones de euros en agosto y otros 2.071 millones de euros en septiembre de 2008). La compañía ya ha anunciado que se desprenderá de la mitad del capital de sus filiales internacionales (ya lo ha hecho en su división marroquí) durante los próximos meses.

Metrovacesa, el grupo pre-

Soluciones contrarreloj

Colonial y Martinsa Fadesa venderán activos. Metrovacesa refinancia la compra de la torre del HSBC

llones de euros corresponden a la adquisición de la sede del banco británico HSBC. El grupo ya ha abierto el proceso de refinanciación de esta adquisición, que espera completar sin problemas "debido a la calidad del activo subyacente", según la reciente auditoría de la empresa. No obstante, la compañía tiene que pagar otros 234 mi-

Cotización a la baja del ladrillo en España

	Beneficio	Ebitda	Facturación	Endeudamiento neto	LTV %	Ventas promoción residencial	Preventas	Valor activos	Deuda/ Ebitda (veces)	Deuda/ Ventas (veces)
Metrovacesa ⁽¹⁾	1.255 (-29,9%)	955 (+4,9%)	1.491 (+35,4%)	6.948 (+31,6%)	53,9	611 (-1,7%)	244 (-57,8%)	12.878 (N.A.)	7,2	4,6
Colonial ⁽²⁾	85,4 (+396%)	400 (+175%)	840 (+250%)	8.961 (+34,5%)	67,2	230 (N.A.)	86,5 (-47%)	11.630 (+26%)	22,4	10,6
Realia	140,4 (-12,7%)	366 (+24,4%)	813 (+1,1%)	1.969 (+9,6%)	31	323 (-29,5%)	138,7 (-60,6%)	6.341 (-0,7%)	5,3	2,4
Parquesol	41,4 (-26,5%)	85,5 (-16,4%)	187,5 (-26,2%)	558 (+24,5%)	26,8	117 (-28,3%)	74,4 (-52,2%)	2.176 (-3,3%)	6,5	2,9
Renta Corporación ⁽³⁾	35,4 (-25%)	57,3 (-26%)	529,1 (-10,3%)	736,2 (+47,4%)	-	-	-	1.365 (+24,6%)	12,8	1,3
Reyal Urbis ⁽⁴⁾	29,8 (-68%)	204,9 (+4%)	1.561 (+219%)	5.744 (-2%)	55,7	933 (0%)	544,6 (-55%)	10.300 (2%)	28 / 9,2*	3,6
Astroc ⁽⁵⁾	-261 (-700%)	-253 (-387%)	454,8	1.240	45	251,6 (+219%)	-	2.725	x	2,7
Urbas	8 (+21,2%)	12,8 (+56%)	48,8 (+27%)	247 (+35,7%)	n.d.	-	-	n.d.	-	-
Martinsa Fadesa ⁽⁶⁾	60 (+140%)	-16	1.208 (+763%)	5.153 (+4.342)	40	1.149 (+727%)	1.441	12.995	x	4,2
Testa ⁽⁷⁾	71,8 (+9,3%)	210 (+10,3%)	263,8 (+5%)	2.093 (+9,8%)	44	-	-	4.725 (+2,9%)	9,9	7,9

(1) La sociedad francesa Gecina se considera como actividad interrumpida a partir del segundo semestre de 2007. El beneficio y el Ebitda incluyen revalorización de activos.

(2) La cuenta de resultados de Colonial recoge la contribución de Rofina desde agosto de 2007. En este sentido, la comparación con 2006 no resulta significativa por los cambios experimentados por Colonial (antes Inmocaral) en los últimos 12 meses.

(3) La actividad de Renta Corporación no incluye la promoción de viviendas.

(4) Los datos financieros comparan el grupo Reyat Urbis (2007) con el grupo Reyat (2006). Los datos operativos se refieren a Reyat Urbis (2007) y al agregado de los grupos Urbis y Reyat (2006). Sin el impacto contable de la fusión, el Ebitda asciende a 622 millones y el beneficio a 315 millones €. (*) = Deuda entre Ebitda sin revalorización.

(5) En 2007 se integra Rayet Promociones y Landscape.

(6) Se han recogido los estados financieros consolidados de 2006 y los datos proforma.

(7) Filial de Sacri Vallehermoso. La deuda de la inmobiliaria Vallehermoso, no incluida en este cuadro, asciende a 3.222 millones de euros.

Las cuentas de los grandes grupos del sector en 2007 han relegado a un segundo plano la tradición contratista. Las inversiones en el mercado energético han transformado los resultados, con récord de beneficios y, sobre todo, de endeudamiento.

Las constructoras rompen con el pasado

Escribe C. Morán

Las cuentas de 2007 de los grandes grupos constructores han reflejado la consolidación del esfuerzo financiero desplegado en los dos últimos años en los sectores del kilovatio, petróleo e infraestructuras aeroportuarias. Esta política ha relegado, en ocasiones, al negocio constructor tradicional, hasta el punto de que empresas como Ferrovial o Acciona han cambiado radicalmente su perfil de actividad.

De las seis compañías que cotizan en bolsa, ACS ha franqueado sensiblemente la barrera psicológica de los 1.000 millones de euros de beneficio, y otras dos (Sacyr Vallehermoso y Acciona) probablemente lo lograrán este año. Gracias a Endesa, la compañía que preside José Manuel Entrecanales ganó 975 millones de euros en 2007, mientras que el grupo presidido por Luis del Rivero alcanzó los 946 millones de euros.

La empresa presidida por Florentino Pérez es la que ha llegado a 2008 con la contabilidad más afinada. Unión Fenosa se ha convertido en el motor de los ingresos de la compañía, después de la división de construcción. Pero lo más importante es que casi dos tercios partes del resultado bruto de explotación (ebitda), 3.490 millones de euros, ya proceden de la energía. En el caso de Acciona, sólo contabilizó proporcionalmente el último trimestre de 2007 su 25,1% de Endesa. Lo suficiente para que el ebitda experimentase un crecimiento del 46%, hasta 1.407 millones de euros. Eso significa que, si todo se mantiene igual en 2008, las cuentas de la constructora experimentarán otro salto exponencial.

Reflejo

La incursión de Sacyr en el capital de Repsol, compañía en la que controla el 20%, ha tenido un reflejo menos acusado, ya que, de momento, sólo se anota los dividendos de 2007 y la parte proporcional en el resultado neto. El be-

UNAS CUENTAS DE VÉRTIGO

Resultados 2007

En millones de euros.

	VENTAS ▲%	EBITDA ▲%	BENEFICIO ▲%	ENDEUDAM. ▲%
ACS	21.331 53,7	3.490,0 18,6	1.551 241,0	16.574 89,5
Ferrovial	14.630 18,4	3.049,0 31,0	734 48,5	28.328 13,7
FCC	13.880 46,4	2.042,0 47,2	737 37,8	7.967 53,1
Sacyr	5.760 23,0	1.277,0 19,9	946 74,5	19.726 7,5
Acciona	7.952 26,8	1.407,0 46,6	975 28,9	17.804 95,0
Unión Fenosa	3.764 14,8	542,9 11,0	140 33,7	2.260 35,3
TOTAL	67.317 34,2	11.808,0 57,5	5.083 22,8	92.659 22,0

Grado de endeudamiento

Número de veces.

DEUDA NETA/EBITDA

ACS	4,7
Ferrovial	9,9
FCC	13,4
Acciona	12,7
Sacyr	15,4
OHL	4,2

DEUDA NETA/PATRIMONIO NETO

ACS	1,5
Ferrovial	2,4
FCC	1,8
Acciona	1,5
Sacyr	5,6
OHL	2,5

La deuda neta se acerca a la barrera psicológica de los 100.000 millones de euros

Este año se realizarán desinversiones que mitigarán la alta carga financiera

beneficio de la constructora ascendió a 946 millones de euros, un 74% más. De esta cifra, 413 millones corresponden a Repsol. La segunda mayor inversión de Sacyr, el 33% de Eiffage, ha contribuido con 273 millones al resultado anual. Es decir, más de la mi-

dad de las ganancias de 2007 proceden de sus dos participadas.

Ferrovial también integró por primera vez las cuentas de BAA en 2007. La filial aeroportuaria británica se ha convertido en el eje del crecimiento del grupo, ya que el 50% del ebitda lo aporta esta área de actividad. La otra cara de la moneda, de la que se escapan FCC y OHL (disponen de los menores ratios del sector), es el crecimiento exponencial del volumen de endeudamiento. Ferrovial, ACS, Acciona y Sacyr son las responsables de que la deuda neta de las cotizadas roce la barrera psicológica de los 100.000 millones de euros.

No obstante, ninguno de los grupos afectados ve con preocu-

pación este escenario, que coincide con una contracción del crédito y una gran volatilidad bursátil. La situación más delicada, por volumen y compromisos de pago, es la de la compañía presidida por la familia del Pino. BAA representa el 62% de la deuda sin recurso de la compañía. Se trata de una carga pesada que Ferrovial quiere aliviar mediante el lanzamiento de una multimillonaria titulización de activos que depende del futuro marco tarifario de los aeropuertos londinenses para los próximos cinco años.

El otro instrumento para rebajar el peso de la deuda son las desinversiones. ACS fue muy activa en 2007 y lo continuará siendo en 2008, ya que, como mínimo, va a

contabilizar la venta de sus aeropuertos y dos autopistas chilenas a su participada Abertis. Acciona podría desprenderse de algunas de sus filiales de la división de transportes y logística, mientras que Ferrovial se embolsará varios cientos de millones de euros por la venta de la filial inmobiliaria de BAA y del negocio del duty free.

Sacyr, pese a tener una de las peores relaciones entre endeudamiento y patrimonio neto, ha llevado una política de desinversiones más conservadora en comparación con sus rivales. No se ha desprendido de ningún activo significativo. Este año, la operación más destacada será la oferta pública de venta de acciones (OPV) de Itinere, la filial de concesiones, que está prevista realizar durante el primer semestre de este año. La previsión es que entren suficientes recursos para dejar a cero la deuda corporativa de la matriz, 1.646 millones de euros.

FCC y OHL son los que han sido más fieles a sus principios fundacionales, grandes generadores de caja pero con márgenes más estrechos que los del sector de la energía. Por esta razón, la compañía que controla Esther Koplowitz ha decidido incluir esta materia entre los ejes estratégicos del grupo para los próximos tres años. OHL lo considera en tema tabú, pero FCC parte de una situación financiera más saneada y podría dar alguna sorpresa en 2008. El grupo controlado por Juan Miguel Villar Mir confía el crecimiento en las concesiones de transporte.

Págs. 3 y 4 Resultados del sector inmobiliario

Expansión-com



Consulte la evolución del sector de la construcción en bolsa en www.expansion.com/mercados

Sacyr impulsa el beneficio un 74%

Sacyr Vallehermoso obtuvo un beneficio 946,38 millones de euros en 2007, lo que supone un incremento del 74,5% respecto a 2006. Los ingresos de la constructora se situaron en 5.759 millones, con un incremento del 23%. El beneficio bruto de explotación (ebitda) ascendió a 1.277 millones de euros, un 20% superior al del año pasado. Todas las divisiones tuvieron un comportamiento positivo, pero fueron las participadas, Rep-

sol (20%) y Eiffage (33%), las que dispararon las ganancias de la compañía, con casi 700 millones de euros del beneficio entre ambas.

Por otro lado, Sacyr tiene depositadas muchas esperanzas en que Bruselas intervenga en el conflicto que le enfrenta con la dirección de Eiffage desde hace dos años. Según la compañía española, la Comisión Europea ha exigido explicaciones al supervisor bursátil galo, la AMF,

sobre las razones que motivaron el bloqueo de la opa en acciones de Sacyr. La AMF ya ha respondido y ahora es el turno de alegaciones del grupo español, que lo hará en breve. Bruselas podría abrir una nueva línea de investigación contra Francia si detecta que los reguladores galos han violado el principio de libre circulación de capitales.

Sacyr cerró ayer en bolsa a 18,8 euros por acción, con una caída del 6,93%.

Llorente ficha a Mario Armero

Corporación Llorente anunciará hoy con toda probabilidad el nombramiento de Mario Armero como nuevo consejero delegado (ver EXPANSIÓN del 23-02-2008). Armero ha sido hasta esta semana el máximo responsable del gigante norteamericano General Electric (GE) en España. Corporación Llorente es el resultado de la suma de Bitrebol e Inverdue, dos grupos que operan en sectores como la construcción, la energía, los ser-



Mario Armero.

vicios y el ocio. Con su fusión, han dado lugar a un nuevo grupo con vocación internacional, una facturación agregada de 300 millones y una cartera de pedidos de más de mil millones. El fichaje de Armero, uno

de los directivos con mayor prestigio en el entorno empresarial español, forma parte de la estrategia de crecimiento de Llorente para competir, desde la agilidad que le permite su tamaño, con grandes colosos internacionales de las infraestructuras y otros segmentos. Una de las ideas que siempre ha defendido Armero es que las empresas de tamaño medio pueden competir, por su flexibilidad, con grandes multinacionales globalizadas.