

FINANZAS & MERCADOS

“Sareb amortizará este año 3.000 millones de euros de deuda avalada”

ENTREVISTA BELÉN ROMANA Presidenta de Sareb / La sociedad potenciará su actividad comercial y la gestión de sus activos para preservar su valor. El banco malo cierra el ejercicio 2013 con ebitda positivo.

M. Martínez/S. Arancibia. Madrid Sareb hace balance de su primer año de vida con el convencimiento de haber “conseguido gran parte de los objetivos que se habían fijado”, explica su presidenta, Belén Romana (Madrid, 1965). Ahora, la sociedad abre otra etapa en la que quiere volcarse en dos ámbitos: seguir acelerando su actividad comercial y las ventas de activos, y gestionar los inmuebles y créditos que tiene en balance para maximizar su valor de cara al momento de la desinversión. Antes, en cuestión de semanas, Sareb debe cerrar las cuentas de 2013 y actualizar su plan de negocio.

Todo ello con el telón de fondo de una reorganización de la cúpula que ha supuesto la salida de la compañía de su número dos, Walter de Luna, y el fichaje de Jaime Echegoyen como consejero delegado. “Pasa en todas las sociedades. Sareb va atravesando fases que requieren un ajuste de perfiles. Nada más”, defiende Romana.

Hitos

Uno de los hitos de 2013 ha sido la generación de unos ingresos totales de 3.800 millones. De éstos, 200 millones han ido a pagar comisiones de gestión a los bancos que traspasaron activos, y 1.200 millones, a remunerar la deuda avalada por el Estado que Sareb entregó a las entidades en contraprestación de esos activos. Otros 2.000 millones se han destinado a amortizar bonos con respaldo público. “En 2014, queremos incrementar en al menos un 50% el volumen de deuda amortizada, hasta 3.000 millones”, resalta. “Garantiza que Sareb no le va a costar al contribuyente más de lo que le ha costado en la parte que le toca de la reestructuración bancaria. Cuanto más deuda amortizamos, más alejada está cualquier situación de peligro para el aval. Por otra parte, también mejoramos la estructura financiera de la sociedad”, indica. Sareb emitió en origen 50.000 millones en deuda avalada.

En torno a dos tercios de los ingresos proceden de la cartera de activos financieros, unos 40.000 millones en crédito promotor. “Tenemos un porcentaje sustancial que sigue



Belén Romana, presidenta de Sareb.

“ La amortización de la deuda avalada garantiza que Sareb no le va a costar dinero a los contribuyentes”

pagando”, afirma Romana. En el resto de los casos, cuando el deudor no tiene capacidad de pago, existe una “panoplia” de alternativas. “Para nosotros, lo importante son dos cosas que no aparecen en absoluto en el ámbito banca-

“ El arte de Sareb va a ser mantener un equilibrio adecuado entre volúmenes de venta y márgenes”

rio, la generación de *cash* y el colateral del activo”, describe. Sareb, por ejemplo, ha puesto en marcha los Planes de Dinamización de Ventas, para apoyar comercialmente a promotores, o el Plan Oportunidad (acuerdos con pe-

“ Tendremos una política activa de alquiler con una aproximación industrial, lo que ayudará a financiar el balance”

queños deudores para que amorticen deuda anticipadamente a cambio de una quita). Por lo que respecta a los activos inmobiliarios, el banco malo vendió el pasado año 9.000 viviendas por el canal minorista. Los acuerdos de fi-

“ Nos hemos metido en el ‘top ten’ de los vendedores de viviendas y este año queremos estar entre los cinco primeros”

nanciación pactados con la banca sana han permitido suscribir únicamente 600 hipotecas, dado que un elevado porcentaje de pisos, el 50%, se ha pagado al contado.

“Nos hemos metido en el *top ten* de los vendedores de

“Echegoyen es un profesional de primer nivel”

La presidenta de Sareb quita hierro a la crisis del equipo gestor desatada sólo un año después de crearse la sociedad. “Estábamos organizados en función de la naturaleza de los activos. Un vez que ya tienes un conocimiento de éstos, era necesario un organigrama funcional”, apunta Romana. Con la reestructuración, Jaime Echegoyen, exresponsable de banca minorista de Barclays en España y ex consejero delegado de Bankinter, se ha incorporado como primer ejecutivo. “Es un profesional de primer nivel, muy reconocido en el ámbito económico, financiero y en los medios de comunicación. Su llegada indica que valora el proyecto y el equipo”, comenta. La retribución de la cúpula tiene los topes de los bancos con ayudas (500.000 euros al año). Tampoco hay blindajes ni aportaciones a planes de pensiones.

viviendas del país. Este año queremos elevar las ventas un 15% y situarnos entre los cinco primeros”, anticipa Romana. Se pondrá el foco en Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia y Málaga. A su vez, y dentro de la estrategia de maximizar el valor de los activos, se destinarán 100 millones a concluir obras en curso y construir 3.000 viviendas. También se va a poner más acento en gestionar el suelo y potenciar el alquiler. Sareb tiene ahora 6.000 activos en renta. “El alquiler te ayuda a financiar el balance. Tendremos una política activa con una aproximación mucho más industrial”, detalla.

La presidenta subraya que las ventas de activos realizadas en 2013 se han hecho con ganancias. “Hemos tenido ebitda positivo”, indica. La rentabilidad, no obstante, ha ido de más a menos en el año, al incrementarse las operaciones con inversores institucionales. “El equilibrio adecuado entre volúmenes y márgenes va a ser el arte de Sareb. Necesitamos volumen, porque para nosotros es muy importante la amortización de deuda, pero también márgenes, porque si no el resultado será peor”, concluye.

Resultados de 2013 y plan de negocio

M.M./S.A. Madrid

Sareb dará a conocer en las próximas semanas sus cuentas de 2013 (el plazo legal para presentar sus resultados concluye el 31 de marzo). La sociedad, como estaba previsto, registrará números rojos, aunque está por ver el alcance de su cuantía y si se produce una desviación respecto a lo previsto en el plan de negocio elaborado el pasado año.

Para cerrar las cuentas, Sareb está a la espera de que el Banco de España determine y haga público el régimen que deberá seguir la compañía

para contabilizar el deterioro de sus activos. Para ello, tiene de plazo hasta final de mes. “El supervisor decidirá y lo aplicaremos”, indica la presidenta de Sareb.

En paralelo, la compañía también está revisando su plan de negocio hasta 2027, el horizonte para su liquidación. El banco malo, por requisito legal, debe actualizar su hoja de ruta anualmente. Entre otros, el plan en vigor contempla una rentabilidad anualizada del 13%-14%, la amortización de en torno al 50% de la deuda avalada en

cinco años y unos protocolos de remuneración de la deuda subordinada emitida por Sareb y del pago de dividendos. “Lo estamos revisando”, zanja Romana.

Otro de los aspectos que sobrevuela la sociedad desde su creación es la posibilidad de que Sareb, en algún momento de los catorce años de vida que le restan, pueda verse obligada a realizar una ampliación de capital, lo que podría obligar a realizar nuevos desembolsos al Frob (Fondo de Reestructuración) y al resto de accionistas privados. Sa-

reb tiene una ratio de capital de en torno al 8%, un nivel consistente para el perfil de la compañía, según las autoridades españolas y europeas.

“El capital es una de las bases para mantener y elevar el balance. Pero nuestro balance baja todos los años. En nuestro caso, el capital juega un papel completamente diferente al de un banco. Puede llegar a situaciones donde la ratio de capital crece pese lo que pase con los resultados. Es un elemento que nunca se considera y es peculiar de Sareb”, resume Romana.