

La banca y los fondos enajenan más de 10.100 millones en activos tóxicos en el año

El volumen de las carteras supone un 75% de todas las operaciones cerradas durante 2023

E. Contreras MADRID.

La actividad de compraventa de activos improductivos mantiene una intensa dinámica. La banca y los fondos han transferido carteras de créditos dañados y con inmuebles por un valor bruto de 10.107 millones de euros durante el primer semestre, cuantía que representa un 75% de lo transaccionado durante todo el pasado año. En 2023, se cerraron hasta 32 operaciones así con una exposición conjunta de 13.511 millones, volumen un 18% inferior a las desinversiones contabilizadas al ejercicio previo al no cerrarse algunas de las ventas de carteras proyectadas.

Son estimaciones de la consultora Atlas Value Management, que constata el recurso ya habitual de la banca a estas desinversiones para sanear balances y dejar en manos de especialistas la gestión de estos activos. "En estos dos últimos años, la tasa de morosidad de los hogares se ha mantenido estable, por lo que es lógico que las entidades financieras continúen poniendo el foco en la desinversión de NPLs -non performing loans- a través de la venta de carteras de esta tipología", explica José Masip, socio de Servicios Financieros y Real Estate de Atlas Value Management.

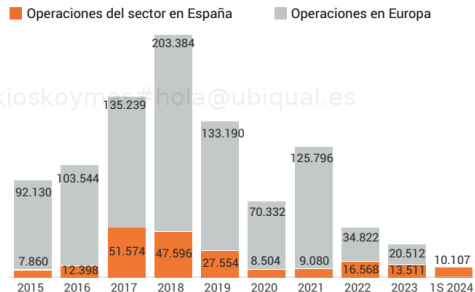
En 2023 cayó un 18%

De cara al segundo semestre del año, el experto estima que "la persistencia de los altos tipos de interés y la inflación hacen prever en el sector que los pagos empezarán a aflorar en los próximos trimestres de 2024", algo que podría animar la operativa.

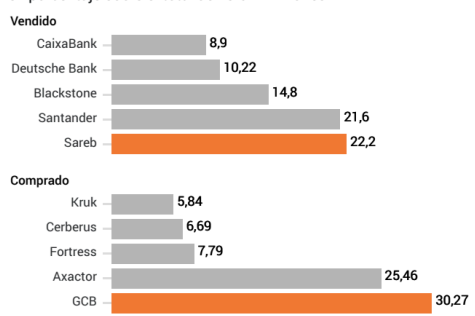
La "limpieza" de balances se impulsó tras la crisis financiera internacional, cuando la banca se vio cargada de ladrillo casi de la noche a la mañana por el *crash* inmobiliario. Las ventas milmillonarias de

La banca limpia balances de activos tóxicos

Evolución de la venta de carteras de activos improductivos, en millones de euros



Mayores vendedores y compradores en España en 2023, en porcentaje sobre el total de 13.511 millones



Fuente: Atlas Value Management.

elEconomista.es

Las entidades han transferido 262.681 millones desde 2008 en deuda con fallidos y 'ladrillo'

carteras de inmuebles quedó atrás y ha dado paso a una carterización de este tipo de activos en portafolios menores y más especializados, pero el activo que más se intercambia hoy son financiaciones sin garantías. Según Masip, el 73% del valor transaccionado el pasado año correspondió a deudas fallidas sin co-

lateral inmobiliario -unsecured- con grandes operaciones como el proyecto "Victoria", una cartera de 3.000 millones en colas hipotecarias con promotores de Sareb adjudicada a Axactor, el proyecto Nébula de Blackstone, con activos similares por 2.000 millones, o el Vallhalla de Deutsche Bank, por 1.200 millones, adquiridos ambos por Cerberus.

En paralelo se va abriendo camino, con una presencia creciente, la transferencia también de créditos al corriente de pago pero que en el último año tuvieron algún fallo -los llamados *reperforming loans*-.

Grandes operaciones

El recurso a estas desinversiones es habitual entre bancos, financieras y fondos. Sin embargo, el 77,72% de las ventas las acapararon apenas cinco grandes operadores el pasado año: Sareb -se deshizo de una exposición de 3.000 millones de euros-, Santander -2.928 millones-, Blackstone -2.000 millones-, Deutsche Bank -1.380 millones- y CaixaBank, con operaciones conjuntas por un volumen de 1.204 millones.

Al otro lado, apenas cinco especialistas se quedaron con el 76% de los activos, con una posición predominante de Cerberus, que adquirió el 6,69% del volumen total de forma directa y otro 30,2% en operaciones que gestionará su filial GCBE. Le siguen Axactor, con el 25,46%, Fortress -7,79%- y Kruk, con el 5,84%.

Desde que estalló la crisis financiera, banca y fondos han realizado operaciones sobre una exposición bruta total de 262.681 millones, de acuerdo a los cálculos de la consultora, y en muchos ejercicios destacó al mercado español entre los más activos del conjunto de Europa. A finales del año pasado la banca aún mantenía un *stock* en activos improductivos cercano a los 43.260 millones.

OK Mobility se expande por el sureste de Europa y entra en Bosnia

Agencias MADRID.

La plataforma española de movilidad global aumenta su presencia a 17 países con la apertura de dos nuevas OK Stores en las capitales de Sarajevo y Skopje. Unas aperturas que consolidan la presencia de OK Mobility en destinos turísticos emergentes, dando respuesta al auge del 40% en la demanda de vehículos de alquiler en esta región.

De esta manera, la plataforma de movilidad global continúa ampliando su presencia geográfica a dos de los destinos turísticos emergentes del sureste de Europa, dando respuesta al incremento de un 40% en la demanda de reservas en esta región durante el último año.

Las nuevas OK Stores se ubican en el Aeropuerto Internacional de Sarajevo y en el Aeropuerto Internacional de Skopje que, con más de 1,3 millones y más de 3 millones de pasajeros en 2023 respectivamente, se han consolidado como algunos de los aeropuertos del sureste de Europa de más rápido crecimiento, reflejando el notable aumento del interés turístico por esta región.

Samson Rock aflora un 1% en Lar España en plena opa

elEconomista.es MADRID.

El fondo Samson Rock, en manos del inversor Kain Raphael, ha aflorado una participación del 1,026% en el capital de Lar España, socimi recientemente opada por Helios, una sociedad controlada por el fondo inmobiliario Hines y Grupo Lar.

Según figura en los registros de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), fue el pasado viernes 16 de agosto cuando esta firma de inversión alcanzó esta participación.

En concreto, el fondo cuenta con 858.418 acciones, aunque en forma de instrumentos financieros de *equity swap*, valoradas a precios actuales de mercado -Lar España cotiza en 8,08 euros por acción- en 7 millones. Este movimiento coincide con la opa voluntaria lanzada por la sociedad participada en un 62,5% por Hines European Real Estate Partners y en un 37,5% por Grupo Lar Retail para adquirir el 100% de la socimi por 609,1 millones.

Seis 'servicers' gestionan 173.000 millones en activos

E. C. MADRID.

En el mundo de las plataformas de gestión de activos apenas seis *servicers* gestionen unos 173.028 millones de euros tras el proceso de concentración que vive el sector. Intrum, que adquirió Haya Real Estate a Cerberus, se sitúa a la cabeza con 56.306 millones, según el estudio de Atlas Value Management. Le siguen Hipoges, controlada por KKR, con 47.725 millones; Aliseda-

Anticipa, de Blackstone y Santander, con 24.158 millones y Servihabit -Lone Star y CaixaBank-, con 17.685 millones. GCB, de Cerberus, figuraba el pasado año en quinta posición con 16.000 millones, pero la compra de Zolva y de su negocio le auparía por encima de Anticipa Aliseda, con una cartera cercana a los 25.000 millones. Cierra el ranking de los grandes *servicers* do Value, con 11.154 millones en activos bajo gestión.

En un siguiente escalón se situaría Digo, perteneciente a Banco Santander y con unos 5.265 millones en activos administrados; HoisFinanace, que hoy explora su venta con otros 3.310 millones; y Ahora Asset Management, con unos 590 millones.

Proceso de concentración

El informe apunta a que en los últimos tiempos las empresas de *servicing* se ha situado "en el punto de mira de los fondos de inversión que

están detrás de cada uno de los players con el objetivo de aumentar su cuota de mercado incluyendo dentro de su gestión las carteras de otros *servicers*". Si el pasado año estuvo marcado por la adquisición de Haya Real Estate por parte de Intrum o incluso la compra de Finsolutia en el ejercicio anterior por parte de Pollen Street, este año GCBE -Cerberus- ha adquirido Zolva y LCM partners ha cerrado la operación con Redwood, de Oaktree.

kioskoymas#hola@ubiquial.es