

EL BOOM IMMOBILIARI POSSIBILITA LA VENDA DELS MAGATZEMS PER 30.000 MILIONS

Galerías, una venda que marca estil

El grup veneçolà Cisneros, després de tres anys gestionant Galerías Preciados, ha decidit tirar la tovallola. Les pèrdues continuades i la retirada de la confiança dels bancs creditors a la gestió del grup Cisneros han aconsellat la venda de Galerías. La immobiliària britànica Mountleigh ha comprat per 30.000 milions de pessetes una companyia que posseeix un patrimoni immobiliari valorat en 85.000 milions.

Antoni Canís

Quan fa tres anys el grup veneçolà Cisneros va adquirir Galerías Preciados, els objectius en l'explotació de la companyia eren clars: disminuir les pèrdues el primer exercici, aconseguir quasi la rendibilitat al final del segon i començar a guanyar diners durant el tercer. Els plans de l'Organització Cisneros, però, han quedat molt lluny de complir-se i Galerías no ha fet més que acumular pèrdues any rere any. Uns 12.000 milions durant l'exercici 84-85, quasi 7.000 milions el 85-86, i 9.000 durant l'últim exercici, que es va tancar el passat 31 d'agost.

De Rumasa a Cisneros

El 23 de febrer de 1984, el govern espanyol expropia el holding Rumasa i amb ell, Galerías Preciados. Galerías, una empresa que generava pèrdues des de 1977 i que tenia una imatge desprestigiada per la política de qualitat i preus baixos de l'etapa Ruiz Mateos, afrontava amb dificultats el camí de la reprivatització. Ni a Europa ni als Estats Units cap companyia no està interessada a comprar els magatzems, tot i les bones condicions ofertes pel Patrimoni de l'Estat. Finalment, el grup veneçolà Cisneros i el colombià Roca s'interessen per Galerías.

Tot i que l'aleshores ministre d'Economia Miguel Boyer rebutgi cap mena de tràfic d'influències en la venda de Galerías Preciados a l'Organització Diego Cisneros, el fet cert és que Gustavo Cisneros, que dirigeix la companyia fundada pel pare, comptava amb bones relacions en alguns sectors del

PSOE i amb l'amistat personal de Boyer i de Felipe González.

Les condicions de compra de Galerías per Cisneros van ser bastant avançades. Gustavo Cisneros va desemborsar per la totalitat de les accions de la societat només 750 milions de pessetes. Cisneros assumia, a més, un pasiu de 20.850 milions i l'estat s'encarregava d'eixugar-se'n un altre d'uns 33.000 milions.

Dins de les contrapartides que oferia l'estat a Cisneros per fer-se càrrec de Galerías hi havia, a més, la concessió de crèdits, per valor d'uns 11.000 milions de pessetes. Un de 3.500 milions al 17 per cent d'interès i uns altres dos a baix interès, per uns 7.500 milions de pessetes. El patrimoni de l'estat acceptava els edificis de Galerías Preciados com a hipoteca que servís de garantia als crèdits. Aquesta garantia impedia la venda de cap dels edificis per separat abans que no es tornessin els crèdits.

El convenciment que el patrimoni immobiliari de Galerías no es veuria esquinçat, juntament amb el compromís dels compradors que es conservaria el màxim de llocs de treball que fos possible, servien al govern central per contemplar amb tranquil·litat el futur de Galerías. L'últim factor que consolidava la fermesa de l'operació, allunyant de la compra tot interès especulatiu, era l'establiment d'un període de tres anys durant el qual Cisneros no es podria vendre la companyia.

Reflotar Galerías

L'Organització Diego Cisneros arriba a Galerías amb el propòsit manifest

de convertir-la en el líder dels grans magatzems espanyols. Als tres mesos a Galerías, Gustavo Cisneros fa la primera reestructuració del staff directiu.

Els homes forts a Galerías seran Estanislao Pérez García, vice-president; Humberto González, conseller-delegat; i Héctor Beltrán, director de màrqueting. Pérez García va néixer a Osca, però pertany a l'Organització Cisneros des de 1954, quan el grup era dirigit encara pel patriarca Diego Cisneros.

Humberto González és l'home de confiança de Gustavo Cisneros, enviat directament a fer-se càrrec de Galerías des del cercle directiu de l'Organització Cisneros a Veneçuela. Cisneros des-



IKONO



Carlos Solchaga,
ministre d'Economia.



tacarà també a Espanya un altre vençolà: **Héctor Beltrán**.

En analitzar la situació real de Galerías, els nous homes de Cisneros moderen l'optimisme inicial. Es limitaran a aconseguir que en el termini de tres anys aquests grans magatzems deixin de tenir pèrdues. Durant els tres anys següents a la reprivatització, l'estratègia per reflotar Galerías s'ha basat bàsicament en el potenciament de la imatge de l'empresa, a través d'importants inversions publicitàries i en la reestructuració de plantilles i instal·lacions. Galerías comptava el 1984 amb 10.000 empleats, una plantilla que posteriorment s'ha vist reduïda en unes 800 per-

sones. La reestructuració ha dut també en el període Cisneros el tancament del centre comercial que Galerías tenia a l'Avinguda Meridiana de Barcelona, i que arà ocupa l'Hípercor.

Aquestes mesures no han servit, però, per augmentar el volum de vendes i parar el flux de pèrdues. La competència del més directe rival de Galerías, El Corte Inglés, que va saber reaccionar a la nova dinàmica introduïda per Cisneros partint d'unes millors condicions en el mercat, sembla que hagi influït a l'hora del fracàs de la gestió Cisneros. Els tres exercicis han acumulat 29.000 milions de pèrdues i, segons dades no oficials, en l'últim exercici la

facturació hauria estat 7.000 milions de pessetes més baixa que en l'anterior.

A més de la caiguda del volum de vendes, Galerías Preciados ha de suportar l'important pes dels costos financers generats pel passiu assumit en la compra i per les pèrdues generades en l'explotació. Els desastrosos resultats de l'últim exercici que acabava a finals d'agost, van motivar la recerca, per part dels directius de Galerías, durant el mes passat, de noves línies de finançament hipotecari entre els bancs que havien finançat fins llavors la companyia. La resposta del Banc Central, l'Hispano-americà, Bilbao i Caixa d'Estalvis de Madrid va ser negati-



Miguel Boyer, amic personal de Gustavo Cisneros quan l'organització Diego Cisneros va comprar Galerías.

va. La retirada de la confiança dels bancs als propietaris de Galerías anava acompanyada, però, de dos suggeriments, el primer, buscar finançament a la borsa mitjançant una ampliació de capital de Galerías; el segon, buscar un soci europeu experimentat en la gestió de cadenes de grans magatzems.

Cisneros encarrega a un banc americà la recerca d'un soci europeu i aviat es troba a les mans, en comptes d'un soci, una oferta de compra de Galerías.

Mountleigh

Davant d'aquesta situació, els Cisneros decideixen deixar de jugar la carta de Galerías, una carta que només els pot seguir donant pèrdues. El dia 4 d'octubre s'anunciava la venda del 100 per cent de Galerías Preciados al grup britànic Mountleigh. La venda efectiva, però, no es realitzarà fins el 15 de gener pròxim, moment en què venç el termini a partir del qual l'Organització **David Cisneros** pot vendre lliurement la firma.

L'operació, que s'ha portat amb un hermetisme total, suposarà el pagament de 30.000 milions per part de Mountleigh Group a l'Organització Cisneros. D'aquesta xifra, 11.000 milions serviran per pagar els crèdits de l'estat.

Tot i l'optimisme que **Gustavo Cisneros** ha manifestat fa pocs dies espec-

te a l'«aventura» de Galerías i els resultats de l'operació de venda, aquesta no ha fet més que eixugar una part del que ha invertit en els magatzems i que segons alguns bancs podria arribar a més de 50.000 milions.

D'altra part, la compra de Galerías a Mountleigh ha generat una allau d'hipòtesis sobre les intencions reals de l'empresa britànica en la compra. La malfiança respecte als veritables propòsits d'**Anthony Clegg**, president del grup Mountleigh, estan justificades tant en la poca informació que s'ha volgut donar del contingut del contracte de compra-vendà de Galerías, com en la informació de les activitats que Mountleigh realitza al Regne Unit.

Mountleigh és una empresa immobiliària britànica de tercer ordre, sense cap pes efectiu al mercat de valors de Londres, i que es dedica a comprar empreses arruïnades i vendre'n els edificis després d'haver-les desmantellat. Mountleigh no forma part, d'altra banda, de l'associació d'entitats immobiliàries que agrupa quasi totes les empreses del sector de la Gran Bretanya.

Mountleigh té la seu central en un apartament llogat a la ciutat de Leeds, al nord d'Anglaterra, un país predominantment rural.

Les últimes adquisicions de la companyia al seu país d'origen han estat la compra dels béns immobiliàris d'una

societat de serveis als jubilats, l'antic edifici del diari *The Times* al centre de Londres i la compra també de Stoklei, una companyia immobiliària de la *City* londinenca.

El setembre de l'any passat **Anthony Clegg**, president de Mountleigh, va comprar la societat holandesa United Real Property Trust i la va convertir en Mountleigh International. Aquesta filial continental de la mare britànica serà l'encarregada el dia 15 de gener d'incorporar Galerías Preciados al seu patrimoni.

Pel camí de l'especulació

Alguns mitjans estatals han especulat amb la possibilitat que l'operació hagi estat la venda dels immobles de Galerías a condició que Cisneros mantingui el lloguer de les instal·lacions per seguir explotant el negoci. El fet que una empresa com Mountleigh, inexperta en qüestions comercials, es vulgui fer càrrec d'un negoci que ha provat ser «una màquina de generar pèrdues», que ni els avesats Cisneros han estat capaços de reflotar, resulta, com a mínim, estrany.

Anthony Clegg, president de Mountleigh, ha assegurat, però, que pensa gestionar Galerías Preciados i en divuit mesos aconseguir que guanyi diners. **Clegg** està disposat a mantenir l'actual equip directiu a Galerías i no creu que hagi de reestructurar la plantilla, sempre que els empleats «s'avinguin a col·laborar». Aquestes afirmacions són dubtoses, ja que l'actual equip directiu està format per homes de **Cisneros** portats directament de la direcció a Venècia. I, a més, contrasten clarament amb les declaracions d'un portaveu de Mountleigh al diari britànic *Financial Times*, en què deia que podrien «vendre Galerías a una cadena de grans magatzems o portar-la a la borsa de Madrid».

Altres dades fan témer en l'operació un afany especulatiu immobiliari clar. El boom immobiliari que en els últims anys estan vivint les principals ciutats de l'estat, i en especial Barcelona i Madrid, on els preus dels edificis s'han disparat vertiginosament, ha fet que els edificis de Galerías tinguin actualment un valor, quantificat per l'empresa auditora **Arthur Andersen**, de 85.000 milions de pessetes. Si bé és cert que Cisneros ha venut una companyia que fa tres anys s'oferia per 750 milions per 30.000, no és menys cert que Mountleigh pot vendre els immobles de Galerías amb una plusvàlua molt important a hores d'ara. □