

DOSSIER EDIFICIO PLENILUNIO



1.- Características

Con una superficie construida de cerca de 220.000 metros cuadrados, de los que 70.000 corresponden a Superficie Bruta Alquilable (SBA), y 3.000 plazas de aparcamiento, entre sus **instalaciones dedicadas al ocio** (20.000 metros cuadrados) destacan:

- **Un cine multiplex de 13 salas** y cerca de 3.500 butacas, cuya [explotación](#) ha quedado en manos de Cinebox.
- Bowling Park, **una bolera profesional de nada menos que 32 pistas** que pasa a convertirse en la mayor de nuestro país.
- **Centro Wellness y lúdico**, es decir, uno de los mayores [balnearios urbanos](#) con 4.500 metros cuadrados de superficie, algo bastante innovador para un centro comercial.

Y bueno, como no... tiendas muchas tiendas: Al comercio [Plenilunio](#) ha reservado 50.000 metros cuadrados destinados a ofrecer una **amplia oferta de moda, comercio, cultura, multimedia e informática**. En el campo de la moda estarán, entre otras, todas las enseñas del Grupo Inditex: Zara, Stradivarius, Bershka, Pull & Bear, Massimo Dutti, Oysho, y Zara Home. En el campo de la informática y la electrónica destaca [Saturn](#), una división de Media Markt dirigida a un público más exclusivo que abre con éste su segundo centro en Madrid.

Será la segunda superficie comercial más grande de España

2.- Situación

Su situación es inmejorable ya que se encuentra en la confluencia de la autovía A-II (Madrid – Zaragoza) y la M-40, dos importantes nudos viarios locales y nacionales, muy próximo a la M-30 y la A-11. Igualmente está cercano al aeropuerto de Barajas. Esta en un área de influencia de cuatro millones de habitantes.

3.- Compra del centro

- a) Según Europa Press, *“Santander Real Estate, (en adelante SER) adquirió a la empresa RIOFISA, el centro comercial y de ocio 'Plenilunio' de Madrid por un importe de 275 millones de euros. Esta es la operación de compraventa de un centro comercial más importante cerrada en España hasta la fecha por su volumen económico. A nuestro entender, una inversión de este calibre debería haber estado muy estudiada y justificada para que resultará rentable para el Fondo.”*

b) **En la “OFERTA PÚBLICA DE VENTA DE ACCIONES DE RIOFISA, S.A. DE julio de 2006” se expresa lo siguiente:**

“El centro Plenilunio fue abierto el 19 de mayo de 2006 y fue vendido en escritura pública de compraventa de fecha 16 de junio de 2006.

Por su significación económica se detallan a continuación las condiciones esenciales de dicho contrato:

- Comprador: “SANTANDER BANIF INMOBILIARIO F.I.I.”.

- Precio total: 266.928.000 euros

- Forma de Pago: 3.000.000 euros cobrados en contrato privado de 27 de junio de 2005. 263.928.000 euros cobrados el día de otorgamiento de la escritura pública (16 de junio de 2006).

En cuanto a la fase II, cuya entrega y escrituración están previstas en junio de 2007 (12.355.000 euros), se pagarán en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa de esta fase.

- Garantía de rentas: se confiere al comprador una garantía de rentas durante los dos primeros años desde el otorgamiento de la escritura por un importe máximo de 18.881.000 euros anuales.

- Garantías: el vendedor presta un aval en garantía del saneamiento de posibles vicios ocultos de 4.500.000 euros y un aval que garantiza el pago de la garantía de rentas pactada, por un importe de 8.000.000 euros.

- El margen bruto de dicha operación es de 68.404.000 euros, lo que supone un beneficio después de impuestos estimado de 44.463.000 euros.”

c) Según los informes trimestrales de BANIF INMOBILIARIO, el coste de la operación fue de 294.487.000 de euros, lo que nos da una diferencia inicial entre lo que declara RIOFISA y lo que dice el informe trimestral de 27.559.000 euros que SRE debería explicar. Es mas tampoco entendemos que si se compra el edificio por la cantidad citada, se haga constar como valor estimado del edificio 285.495.000 euros. ¿A que se debe esta minusvalía reflejada en el mismo momento de la compra?

En la misma oferta de acciones de RIOFISA, se expresa que hay pendiente de ejecución una segunda fase del edificio por valor de 12.355.000 euros pagaderos en el mes de junio de 2007, con lo cual deberíamos encontrarnos un incremento del valor del edificio por este importe en el segundo semestre de 2007. Sin embargo el valor estimado según el informe trimestral del fondo es de 309.079.000 euros, lo que significa una diferencia de 23.584.000 euros en relación con la valoración anterior y de 14.592.000 euros si los comparamos con los 294.487.000 euros que ha declarado como coste SRE.

En definitiva, en junio de 2007, SRE debería haber abonado a RIOFISA, la cantidad de 279.283.000 euros, mientras que el valor estimado del edificio se sitúa en los 309.079.000 euros, lo que nos da una diferencia de 29.796.000 euros de más, que en principio ha pagado el Banco, a menos que se haya producido una retasación del edificio, justo en el segundo semestre del 2007. No obstante NO CUADRAN LOS DATOS QUE FACILITA LA EMPRESA RIOFISA CON LOS DATOS QUE FACILITA SRE.

	Valor Estimado	Tasa Ocupación
COSTE	294.487.370	
2 TRIM 2006	285.495.840	100,00
3 TRIM 2006		
4 TRIM 2006	285.495.840	68,02
1 TRIM 2007		
2 TRIM 2007	309.079.860	100,00
3 TRIM 2007		
4 TRIM 2007	309.079.860	100,00
1 TRIM 2008	309.079.860	100,00
2 TRIM 2008	319.578.300	99,17
3 TRIM 2008	319.578.300	99,10
4 TRIM 2008	319.578.300	99,02
1 TRIM 2009	292.209.450	98,43

* Datos obtenidos de los informes trimestrales

- d) Según RIOFISA, la operación le ha significado **un beneficio de 68.404.000 euros, lo que significa que el coste del edificio ha sido de 210.879.000 euros. Porcentualmente el beneficio de la operación fue de un 32,43 %** sobre la inversión realizada. A nuestro entender SRE, podría haber pagado una cantidad excesiva por la compra del edificio, por lo que sería necesario ver los informes de tasación sobre los que SER decidió que la compra era beneficiosa para los intereses del Fondo.

4.- Ocupación y rentabilidad del centro.

Según los informes trimestrales, la ocupación del centro es prácticamente del 100 % a excepción del cuarto trimestre que cae al 68,02 %. Entendemos que esto puede deberse a un error tipográfico pero ha de ser aclarado por SRE.

No obstante y con la ocupación al 100 %, RIOFISA, garantizaba por escrito unas rentas anuales de 18.800.000 euros anuales durante los dos primeros años, procedentes de los alquileres del inmueble. Este importe supone un rendimiento del **6,73 %** anual en relación a los 279.283.000 euros que según RIOFISA, costó la operación.

Este nivel total de ocupación refleja la aceptación que el centro ha tenido entre la población madrileña y con un rendimiento más que aceptable. No obstante SRE debería de informar de los gastos que le ocasiona el centro anualmente para poder calcular en realidad cuál es el rendimiento real del edificio.

5.- Comisiones cobradas por SRE

Salvo error u omisión, el cálculo de las comisiones cobradas sería el siguiente:

COMISIONES			
	EJERCICIO	VALOR EDIFICIO	COMISIONES
(6 meses)	2006	285.495.840	4.853.430
	2007	309.079,860	10.508,720
	2008	319.578,300	10.865,660
(3 meses)	2009	292.209,450	620,950
	TOTAL		26.848,750

6) Evolución de las valoraciones y resultado de la venta

Salvo error u omisión tenemos que la evolución de la valoración del inmueble ha sido la siguiente.

EVOLUCIÓN VALORACIONES			PORCENT. INCR/DECR	PORCENT. ACUMULADO
COMPRA	2006	294.487,370		
	2007	309.079,860	4,96	
	2008	319.578,300	3,40	
	2009	292.209,450	-8,56	
VENTA		235.000,000	-19,58	-20,20

	COMPRA	VENTA	DIFERENCIA
VALOR	294.487,370	235.000,000	59.487.370

La venta se anunció el 05/05/09 a la empresa ORION COLUMBA S.L., por un importe de 235 millones euros. Esto significa que según los datos de los informes

trimestrales se ha perdido en la venta del edificio un **20,20 %** lo que significa una pérdida de **59.487.000 euros**.

7.- Pago de la compra-venta

Según RIOFISA, la operación se pagó en la forma siguiente:

- 3.000.000 euros, cobrados en contrato privado el día 27 de junio de 2005.
- 263.928.000 euros, cobrados el día de otorgamiento de la escritura pública (16 de junio de 2006).
- 12.355.000 euros, correspondientes a las obras de la segunda fase, con una previsión de cobro en junio de 2007.

Pues bien de los informes trimestrales del ejercicio de 2006, no podemos deducir cuando y de que forma se pagó la adquisición, dado que las compras a valor efectivo que se indican son mucho menores a esta cantidad, y los niveles de liquidez en cartera (colocación del excedente de la tesorería a corto plazo), así como de la propia tesorería se mantienen. Igualmente el capítulo de acreedores no se incrementa en dicha cantidad, con lo cual no entendemos cómo se ha contabilizado el pago.

COMPRAS	VALOR EFECTIVO
2T-2005	52.208.000,00
3T-2005	50.279.090,00
4T-2005	43.354.413,00
1T-2006	47.037.137,00
2T-2006	40.789.411,00
3T-2006	17.683.663,00
4T-2006	14.278.663,00
1T-2007	14.398.695,00

PERIODO	CARTERA efectivo	TESORERIA	ACREEDORES
2T-2005	807.901,000	2.558,000	296.231.000
3T-2005	862.677.000	1.733,000	284.867.000
4T-2005	783.502.000	10.654,000	304.484.000
1T-2006	866.565.000	1.360,000	240.491.000
2T-2006	747.125.000	120.247,000	253.029.000
3T-2006	969.961.000	854,000	325.804.000
4T-2006	863.672.000	3.614,000	282.784.000

De igual modo, de los datos recabados, tampoco podemos deducir cómo se ha cobrado la venta y si el banco ha concedido o no un crédito a los compradores para realizar la misma. De darse éste último caso, sería especialmente grave, ya que por un lado con la operación perjudican a los partícipes y con el presunto préstamo hipotecario concedido, estarían obteniendo beneficios de la misma. Es necesario que el banco explique cómo cobró las cantidades y como se ha financiado la compra por parte de ORION COLUMBA S.L.

VENTAS	VALOR EFECTIVO
2T-2008	2.086.331,00
3T-2008	2.579.965,00
4T-2008	1.016.912,00
1T-2009	0,00
1T-2009	0,00

9.- Repercusión en el Fondo.

Si sumamos la pérdida de valor soportada en la venta más las comisiones cobradas por el banco, tendremos que al Fondo le ha supuesto una minoración total entre minusvalías y comisiones de **86.336.000 euros.**

10.- Otras cuestiones.

a) Del mismo informe de RIOFISA hemos extraído lo siguiente:

*“La junta general de accionistas de la Sociedad celebrada el pasado 1 de junio de 2006 nombró, a D. Emilio Duró Pamies, D. **Martín Eyries Valmaseda** y D. Alfonso Vegara Gómez, como consejeros independientes de RIOFISA.*

Por lo que se refiere a D. Martín Eyries, con fecha 16 de junio de 2006 se ha formalizado la transmisión de la primera fase del centro comercial Plenilunio entre RIOFISA y el fondo de inversión inmobiliaria Santander Banif Inmobiliaria F.I.I., cuya entidad gestora es Santander Real Estate S.A. SGIIC, de la cual es a su vez consejero el Sr. Eyries. Esta circunstancia supone que, transitoriamente, no se cumpla una de las exigencias establecidas en el Código Unificado de Buen Gobierno para considerar al Sr. Eyries como consejero independiente, razón por la cual la Sociedad ha optado por considerarlo como “otro externo”.

La Sociedad tiene previsto mantener la composición actual del consejo de administración tras la Oferta sin embargo, dada la pérdida de la condición de independiente del consejero D. Martín Eyries, la junta general de accionistas podría decidir su sustitución por un nuevo consejero que cumpliera la condición de independiente a fin de cumplir con las recomendaciones de buen gobierno.

(...) D. Martín Eyries Valmaseda es Doctor Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos y Diplomado en Alta Dirección de Empresa por el I.E.S.E. Ha sido Director Gerente de la Compañía Metropolitana de Madrid y Vicepresidente de la misma, Consejero-Delegado de la empresa FOSFATOS DE BUCRAA, S.A., Director General de la Vivienda, Presidente de ENAGÁS, Subsecretario de Obras Públicas y Presidente de Vallehermoso (1985-1999). Actualmente es el Consejero de Grupo EP, ingeniería EPTISA, Presidente de Honor de Vallehermoso.

Es decir en el momento de la venta había una persona que pertenecía a los consejos de administración tanto de la empresa vendedora como de la compradora.

De las mismas fuentes hemos podido enterarnos que con fecha 1 de junio de 2006, (15 días antes de la firma de la escritura de compra-venta con SER, el Sr. Eyres, fue nombrado **Presidente del Comité de Auditoria de la empresa RIOFISA**. El cometido esencial de dicho comité es evaluar el sistema de verificación contable de la Sociedad, velar por la independencia de su auditor externo y supervisar los sistemas de control interno de la Sociedad.

También hemos podido indagar que en el mes de julio de 2006, RIOFISA salió a bolsa y Banco Santander (según www.megabolsa.com) actuó como entidad colaboradora y aseguradora de la operación en un 25 %. Es decir que Riofisa Y Santander tenían fuertes relaciones comerciales entre ellos

b) La empresa que compro el edificio Plenilunio fue **ORION COLUMBA S.L., fue creada en fecha 20/02/09, con un capital de 3.010 euros**. Una cifra alarmantemente insignificante para la envergadura de la venta. Además muchos de los nombramientos de la empresa no tienen lugar hasta el 11.05.2009. Es de suponer que con posterioridad se elevaría a pública la compra-venta del edificio. Es pues presuntamente una sociedad creada expresamente para poder llevar a cabo esta operación. Tampoco se entiende como financió ORION COLUMBA S.L. la compra con tan poco capital y habiendo sido creada 3 meses antes. Así pues con una inversión de 235 millones de euros, y unos ingresos anuales aproximados por el alquiler del inmueble de 18,8 millones de euros, tendríamos que este inmueble dará a ORION COLUMBA un mínimo del 8 % de rentabilidad anual y sin prácticamente ningún riesgo, pues la ocupación del centro en el momento de la venta era del 100%. Esta operación significa pues un excelente negocio para la empresa compradora. Por todo ello, los partícipes deberían ser informados de cómo se financió la compra y cuáles fueron los informes internos del banco que aconsejaron la venta por este precio y a esta empresa en concreto.

9.- CONCLUSIONES

9.1.- Este edificio fue adquirido en junio de 2006 y transcurridos 2 años y 3 meses entre la compra y la venta ha generado unas presuntas **minusvalías al Fondo de 60,48 millones de euros (aproximadamente más de 10.064 millones de pesetas)** lo que significa un grave perjuicio para los partícipes, que porcentualmente han perdido un 20,20 % de la inversión

9.2.- El tener en cartera este edificio, ha sido un **excelente negocio para el Banco** ya que presuntamente han cobrado unas **comisiones de 26,48 millones de euros (aproximadamente 4.465 millones de pesetas)**.

9.3.- La suma de las cantidades fijadas en los puntos 9.1 y 9.2, significa que al Fondo le han supuesto una minoración total entre minusvalías y comisiones de **86,33 millones de euros (aproximadamente más de 14.364 millones de pesetas).**

9.4.- **No cuadran las cifras de compra.** Mientras la empresa vendedora dice que ha vendido la primera fase del inmueble por 266 millones de euros, la gestora del Santander la contabilizó por 294 millones de euros y disminuyó su valoración hasta los 285 millones de euros en el primer informe trimestral que aparece el centro Plenilunio.

9.5.- El beneficio declarado por la empresa vendedora RIOFISA, es de 68,40 millones de euros en la operación (aproximadamente más de 11.300 millones de pesetas): ¿Sobre qué informes de negocio se baso el Santander para comprar dicho edificio y concluir que era beneficioso para el Fondo su adquisición? ¿Por qué no se negocio el precio a la baja?

9.6.- Desconocemos los gastos anuales imputados al edificio en concepto de administración y mantenimiento del mismo. El banco Santander debería facilitar los datos y documentación relativos a los mismos.

9.7.- Es de suponer que el banco de Santander ante la necesidad de vender sus activos, realizaría gestiones con varios inversores y eligió la oferta más favorable. Se debería dar publicidad de todas las ofertas recibidas. O presuntamente se compró a un precio excesivo o presuntamente se vendió a un precio muy bajo. En todo caso los partícipes deberían tener acceso a las tasaciones realizadas en ambos casos y a los informes del Santander que daban por buenas ambas operaciones (la de la compra y la de la venta).

9.8.- ¿Cómo se pagó la compra? Según RIOFISA se cobro en el momento de firmar la escritura de compra venta, pero según los datos de los informes trimestrales no se refleja en ningún variable dicho pago.

9.9.- ¿Financió el Banco Santander o alguna otra empresa del Grupo, a ORION COLUMBA S.L. la compra del inmueble?

9.10.- Esta operación es la más importante de todas las realizadas por el fondo en su historia, suponiendo en el momento de su adquisición más del 10 % del valor del fondo. Cualquier operación de esta envergadura debería de contar con un estudio pormenorizado de viabilidad que avalara su adquisición y que supondría una buena inversión para el Fondo y para los partícipes. Por ello se debería solicitar de la gestora el acceso a los estudios de mercado y de viabilidad empresarial.

9.11.- El hecho de que el Sr. Martin Eyres esté en los consejos de administración de la empresa RIOFISA y SANTANDER REAL ESTATE, no es precisamente un dato que nos aporte tranquilidad. La CNMV o el Banco de España deberían informar sobre si las decisiones adoptadas son legales o no a la vista de esta “coincidencia de cargos”, que pudiera significar un presunto conflicto de intereses en la operación.