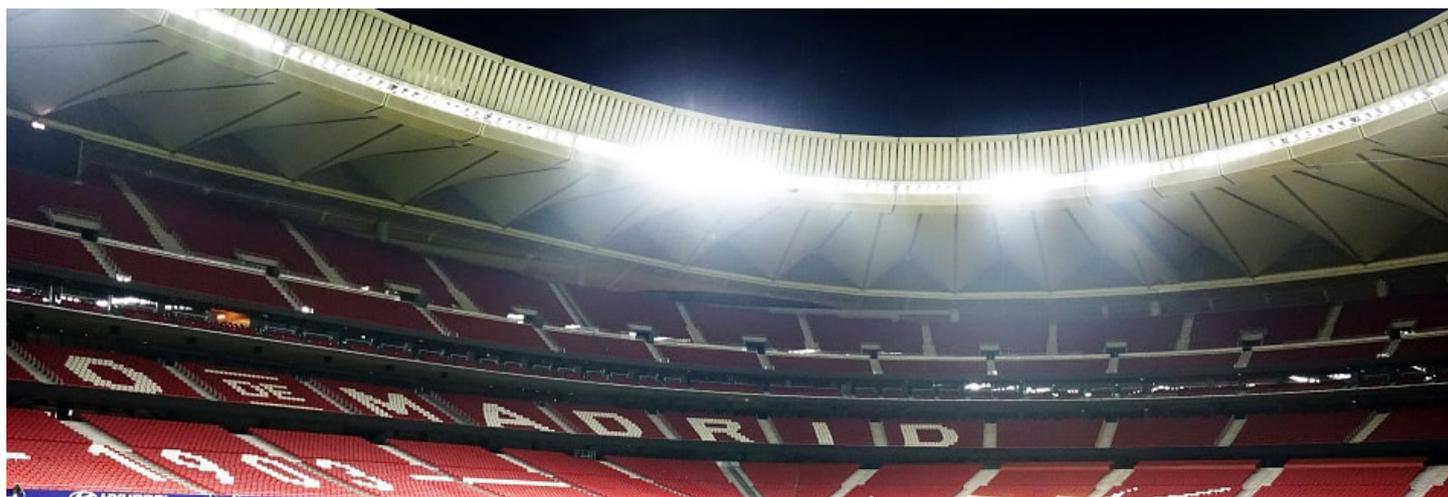


CLUBES

El Atleti hipotecará el Wanda Metropolitano para refinanciar 200 millones con Slim

El club colchonero quiere que el crédito promotor firmado en su día para las obras del estadio se refinance a largo plazo y con unas condiciones más favorables que las anteriores. La venta del Calderón, que hasta ahora servía como garantía de estos préstamos, prevé cerrarse a comienzos de 2019.



Marc Menchén
20 nov 2018 - 05:00

El Atleti hipotecará el Wanda Metropolitano para refinanciar 200 millones con Slim

El Atlético de Madrid demuestra la importancia que pueden tener los activos en propiedad a la hora de financiar su actividad. El club ha decidido constituir una hipoteca sobre el Wanda Metropolitano para conseguir la refinanciación de 200 millones de euros con Inbursa, la entidad financiera controlada por Carlos Slim, según ha podido saber *Palco23*. La intención del consejo de administración es ampliar a largo plazo esta deuda y obtener mejores condiciones que las firmadas cuando se modificó

el plan de financiación del nuevo estadio, en el que ha invertido 338 millones de euros.

La operación permitiría al equipo de fútbol ampliar a diez años el calendario de vencimientos y concentrar en un solo prestamista los 160 millones de euros del crédito promotor firmado con Inbursa en 2016 y 40 millones de créditos con otras entidades. De esta manera, la entidad también mantendría como garantías el principal activo inmobiliario del club, pues hasta ahora eran los aprovechamientos urbanísticos del Vicente Calderón.

“El objetivo es conseguir la refinanciación del préstamo con Inbursa de corto a largo plazo. Con eso mejoramos el ratio de apalancamiento a corto plazo”, señalan a este diario fuentes de la entidad. Entre junio y diciembre de 2017, la deuda neta bajó de 515 millones a unos 400 millones de euros, aunque no ha trascendido en qué punto se situó a 30 de junio de 2018.

Las negociaciones para la modificación de este préstamo se iniciaron en marzo, como ya adelantó este diario, y se espera que culminen con éxito una vez se apruebe la hipoteca sobre el recinto deportivo en la próxima junta de accionistas. La reunión de socios está prevista para el próximo 27 de noviembre, y en la misma se pedirá autorización para la venta de los terrenos del Vicente Calderón.

El Atleti confía en cerrar una operación que ampliaría el calendario de vencimientos a diez años y concentraría préstamos en Inbursa

La aprobación de estas dos operaciones está garantizada por el consejo de administración, pues la familia Gil Marín controla el 46,4% del capital y el actual presidente, Enrique Cerezo, otro 15,2%. A ellos se les suma el grupo israelí Quantum Pacific Group, que adquirió el 32% del Atleti con la inyección de 50 millones de euros y la compra de la participación de Wanda Group. Una entrada de liquidez que también ayudó a mejorar la posición de tesorería de la entidad.

La refinanciación de 200 millones y la venta de los terrenos junto al río Manzanares van estrechamente ligadas. El banco mexicano ofreció hace dos años la financiación necesaria para concluir las obras del Wanda Metropolitano después de que FCC, grupo constructor que también controla, renunciara a cobrar por sus servicios mediante la entrega de las unidades de aprovechamiento urbanístico del Vicente Calderón.

El contrato permitía a las partes cancelar el préstamo con la venta de la parcela o bien con el pago de cuotas anuales durante cuatro temporadas, lo que situaba muy a corto plazo la amortización del crédito en pleno plan de expansión en el área deportiva. Y finalmente se ha apostado por ampliar vencimientos y que la inyección de liquidez que supondrá la venta del Calderón no vaya a cancelar deuda, sino a disponer de más recursos para la operativa diaria, nuevos proyectos y el acceso al mercado de fichajes en el caso de que fuera necesario.

Fuentes del club señalan que esta segunda operación inmobiliaria finalmente no se podrá cerrar hasta el próximo año, después de que el gobierno municipal de Madrid no aprobara el proyecto de urbanización de forma definitiva hasta la semana pasada. “Pensamos que en el inicio de 2019 los usos estarán convertidos en parcelas e inscritos a nombre del club y procederemos a la venta”, indican.

El Atleti prevé cerrar la venta de los terrenos del Calderón a comienzos de 2019

Image not found or type unknown

El Atleti tiene valorado en 155 millones los terrenos junto al río Manzanares, pero podría obtener 200 millones con su venta.

La obtención de todos los permisos es la garantía de que los promotores inmobiliarios podrán desarrollar sus proyectos sin problemas. El plan definitivo establece 33.339 metros cuadrados a uso residencial, con una edificabilidad de 132.344 metros cuadrados; de esta capacidad, un total de 13.234 metros serán reservados a vivienda de protección pública. El uso terciario dispondrá de 14.705 metros cuadrados, por los 13.893 metros de equipamiento público y los algo más de 73.000 metros que, respectivamente, ocuparán zonas verdes y espacios viarios.

Los nuevos propietarios deberán asumir unos costes de urbanización de 42,22

millones de euros, incluidos los 22 millones que exigirá la demolición del antiguo estadio *colchonero* sin afectar a la carretera M-30 que pasa por debajo de una de las gradas. Se desconoce si el club de fútbol y la cervecera Mahou serán quienes asuman ese precio o los futuros propietarios, y qué impacto tendrá esto en el precio final de venta.

El Atlético de Madrid decidió en 2017 aplicar una depreciación en el valor de este activo, para situarlo en 155 millones de euros. Durante la negociación con los distintos candidatos a hacerse con la propiedad de los terrenos, el valor real mínimo para firmar el traspaso se situó en 175 millones de euros, aunque en el mes de junio ya se contemplaba que el precio definitivo pudiera irse hasta los 200 millones de euros. Es decir, que a la inyección de tesorería le acompañaría una importante plusvalía en la cuenta de resultados de 2018-2019.

El club prevé que la venta de los terrenos del Calderón sea a comienzos de 2019, tras la aprobación definitiva del Ayuntamiento

Por el momento se desconoce cuál es el presupuesto que se maneja para esta temporada, aunque es probable que ya se acerque a los 400 millones de euros. Al inicio del nuevo ciclo audiovisual de la Uefa se le añade la entrada de Hyundai como patrocinador de la manga de la camiseta, pero sobre todo el creciente negocio corporativo que está generando el Wanda Metropolitano, que ya genera 60 millones de euros anuales y este curso albergará hasta 350 eventos.

En 2017-2018, la previsión de ingresos era de 293 millones de euros de cifra de negocio ordinario, además de 12,3 millones de otros ingresos de explotación y plusvalías por traspasos de un mínimo de 38,7 millones de euros. El beneficio neto ya se revisó al alza a mitad del pasado ejercicio, confiando en que de 115.000 euros se pasaría a algo más de cuatro millones de euros.