



INFORME
DE ACTIVIDAD

2020

 **Sareb**

*Sociedad de Gestión de Activos
Procedentes de la Reestructuración
Bancaria, S.A.*

Sareb presenta su Informe Anual de Actividad correspondiente a 2020, en línea con las directrices del Marco Internacional de Reporting Integrado y lo establecido en los GRI Standards de Global Reporting Initiative (GRI) de cara a la elaboración de memorias de sostenibilidad.

Este informe, que incluye cuentas anuales auditadas, cumple con las obligaciones en materia de transparencia exigidas en el Real Decreto 1559/2012, que establece la obligatoriedad de que la compañía elabore, con carácter semestral, un informe de actividad que detalle de manera sistemática y fácilmente comprensible los datos esenciales de la actuación de Sareb durante el periodo correspondiente, así como el grado de cumplimiento de los objetivos planteados en su Plan de Negocio y las razones que expliquen posibles desviaciones en el mismo.

La orientación y el enfoque de los contenidos de este documento quedan determinados por las conclusiones del análisis de materialidad, en línea con el compromiso adquirido por la compañía para mejorar continuamente la transparencia y la calidad de la información que debe presentar a sus grupo de interés.

Las imágenes utilizadas para ilustrar el presente informe muestran inmuebles de Sareb y de Árgura Homes. El edificio de la portada y de esta página se corresponde con la nueva sede de la compañía, ubicada en el barrio madrileño de Mirasierra.



En este informe se presenta, además, la contribución de Sareb a la **Agenda 2030 de las Naciones Unidas**, con el objetivo de ilustrar cómo la compañía ayuda al cumplimiento de los **Objetivos de Desarrollo Sostenible** que ésta plantea.

Tras una revisión de las diferentes metas a las que contribuye, la compañía explica su aportación en los epígrafes correspondientes.

i Más información sobre la Agenda 2030



ÍNDICE

1. Entrevista

Reflexiones de Jaime Echegoyen y Javier García del Río sobre el ejercicio 2020 4

2. Conocenos: quiénes somos

¿Qué es Sareb?	11
Nuestros hitos en este tiempo	12
Nuestro modelo de negocio	14
Medidas adoptadas por Sareb para hacer frente a la crisis sanitaria	16
Más allá del mandato: creación de valor responsable	18
Una nueva organización para impulsar el negocio	20
La huella social	22

3. Nuestro negocio

Principales magnitudes	29
Evolución del Plan de Negocio	31
Plan de eficiencia	36
El mercado y las tendencias del sector	38
La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles	40
Cancelación de la deuda senior	44
La gestión y venta de inmuebles	45
Un balance en transformación	62
La gestión y venta de préstamos	64
Información financiera	67

4. Nuestra forma de trabajar

El capital humano de Sareb	75
Innovación aplicada al negocio	81
Gestión responsable de proveedores	82
Impacto sobre el entorno	84

5. Buen gobierno

Composición y funcionamiento del Consejo de Administración	87
Modelo de gobierno	88
Sistemas de control interno y mecanismos de gestión de riesgos	95
Gestión de los riesgos a los que está expuesta la compañía	97

6. Anexos

Acerca de este informe	101
Análisis de materialidad	102
Escucha y diálogo con los grupos de interés	104
Índice de contenidos GRI	106
Índice de gráficos	112

7. Cuentas Auditadas

Cuentas anuales	126
Informe de gestión	226





1

Entrevista

Reflexiones de Jaime Echegoyen y
Javier García del Río sobre el ejercicio 2020

5

Reflexiones de Jaime Echegoyen y Javier García del Río sobre el ejercicio 2020



Jaime Echegoyen, *presidente de Sareb*,

analiza el desempeño de la compañía el pasado ejercicio y centra su visión de futuro en los desafíos y oportunidades que se presentan para la organización y su entorno

¿Cuál es su balance del ejercicio 2020?

El 2020 ha sido un ejercicio desafiante para todas las empresas, y también para Sareb. Obviamente la pandemia ha dejado una huella negativa en lo sanitario y en lo económico, pero puedo decir que nos ha fortalecido como país y como individuos. Además, nos ha dado a las empresas la oportunidad de dar un paso al frente y demostrar nuestro compromiso con la Sociedad.

En lo que respecta a nuestro negocio, hemos puesto en marcha todos aquellos planes de contingencia que teníamos preparados, lo que nos ha permitido alcanzar un nivel de actividad que representa casi dos tercios de la de 2019, principalmente por los efectos de la covid-19. Todo nuestro equipo de profesionales ha dado muestras de una capacidad de adaptabilidad y respuesta encomiables. Y estoy seguro de que todo lo que hemos aprendido será muy valioso en el futuro próximo.

También ha sido clave el respaldo constante de nuestros accionistas, quienes con sus decisiones han hecho posible que la compañía haya afrontado esta difícil situación siendo fiel al modelo estratégico y de negocio definido para la misma. Esto es especialmente difícil de conseguir en momentos de convulsión generalizada como los que vivimos, sobre todo, en marzo y abril del año pasado.

Asimismo, con nuestro trabajo nos comprometemos a llevar a cabo una gestión responsable asumiendo los diez principios del Pacto Mundial para impulsar el desarrollo sostenible en materia de derechos humanos y laborales, medio ambiente y lucha contra la corrupción.



Obviamente la pandemia ha dejado una huella negativa en lo sanitario y en lo económico, pero puedo decir que nos ha fortalecido como país y como individuos. Además, nos ha dado a las empresas la oportunidad de dar un paso al frente y demostrar nuestro compromiso con la Sociedad.



Hemos puesto en marcha todos aquellos planes de contingencia que teníamos preparados, lo que nos ha permitido alcanzar un nivel de actividad que representa casi dos tercios de la de 2019.

Tras ocho años de actividad, ¿en qué punto de cumplimiento del mandato se encuentra la compañía?

No podemos olvidar que una parte importante de nuestra misión, un primer mandato, se cumplió en los primeros años de vida, cuando contribuimos a sanear el sistema financiero y reactivar el sector inmobiliario. Gracias a la compra masiva de activos que realizó Sareb en sus primeros meses de vida, nueve entidades financieras¹ pudieron continuar con su actividad y hoy forman parte de grupos financieros saneados.

Ahora nos queda la segunda parte de nuestro mandato, la más complicada, que es la de vender la cartera tratando de que tenga el menor impacto posible para el contribuyente. Y en esta tarea estamos. Creo que en el momento en el que se revitalice un poco la economía vamos a entrar en una velocidad de crucero superior. Durante estos años hemos logrado un elevado conocimiento de nuestros activos, hemos trazado estrategias de segmentación individualizada para incrementar el valor de cada uno de ellos y hemos trabajado para encontrar a los mejores socios y proveedores con quien recorrer ese camino. Estoy seguro de que todo ello dará sus frutos próximamente.

Con nuestra actividad en ocho años hemos reducido la cartera de activos de Sareb casi un 38 % y hemos repagado el 31 % de la deuda avalada por el Estado. Y vuelvo a insistir en que detrás de esas magnitudes hay un gran equipo de profesionales que, con su trabajo, ha hecho posible la venta de más 118.500 inmuebles y la generación de unos ingresos de casi 28.000 millones de euros.

Pero nuestra labor ha ido más allá porque entre 2013 y 2020 Sareb ha aportado a la economía española más de 31.400 millones de euros, de acuerdo con las estimaciones de la consultora EY. Esa contribución, además, ha impactado de manera directa e indirecta sobre diferentes actores de la Sociedad.

En paralelo, Sareb ha generado un valor añadido, quizás más intangible, en términos de ayuda a la dinamización del mercado inmobiliario y al saneamiento del sector financiero español. Y precisamente eso demuestra que la gestión profesionalizada de las carteras de activos complejos mediante sociedades ad hoc es una alternativa razonable.



No podemos olvidar que una parte importante de nuestra misión, un primer mandato, se cumplió en los primeros años de vida, cuando contribuimos a sanear el sistema financiero y reactivar el sector inmobiliario.



Durante estos años hemos logrado un elevado conocimiento de nuestros activos, hemos trazado estrategias de segmentación individualizada para incrementar el valor de cada uno de ellos y hemos trabajado para encontrar a los mejores socios y proveedores con quien recorrer ese camino.



Con nuestra actividad en ocho años hemos reducido la cartera de activos de Sareb casi un 38 % y hemos repagado el 31% de la deuda avalada por el Estado.

¹ Referencia a las entidades cedentes que vendieron sus activos a Sareb: BFA-Bankia, Catalunya Banc, NCG Banco, Banco Gallego, Banco de Valencia, BMN, Liberbank, Caja3 y CEISS).

¿A qué retos se enfrentará Sareb en los próximos años?

Más allá de los desafíos habituales que guían el camino de todas las empresas, Sareb es una compañía con un propósito único y limitado en el tiempo que deberá seguir demostrando que su gestión profesionalizada y concienzuda es la mejor opción para garantizar el mínimo impacto posible en las cuentas públicas.

El cumplimiento de ese reto requerirá de una constante capacitación de los profesionales de Sareb, de una férrea determinación en la ejecución de la estrategia trazada y de la capacidad para encontrar siempre a los socios y proveedores más alineados con el mandato de la compañía. Se trata, en definitiva, de alcanzar los objetivos de una manera eficiente, sostenible y que permita mantener la proactividad que Sareb ha demostrado para involucrarse en metas sociales como la puesta de viviendas a disposición de colectivos vulnerables.



Más allá de los desafíos habituales que guían el camino de todas las empresas, Sareb es una compañía con un propósito único y limitado en el tiempo que deberá seguir demostrando que su gestión profesionalizada y concienzuda es la mejor opción para garantizar el mínimo impacto posible en las cuentas públicas.



Foto: Interiores de la nueva sede de Sareb, ubicada en el barrio madrileño de Mirasierra.



Javier García del Río,

consejero delegado de Sareb, hace balance sobre los resultados del negocio en 2020 y explica cuáles serán las líneas estratégicas de cara a 2021

¿Cuáles han sido las claves del negocio en 2020?

El ejercicio ha estado marcado por la situación de mercado derivada de la pandemia, con dos efectos principales: la interrupción de la actividad de venta a los consumidores finales, principalmente en el segundo trimestre, y la importante contracción en la compra de préstamos impagados o *non performing loans* (NPLs) por parte de los inversores, que se ha prolongado durante todo 2020.

En ese contexto, Sareb ha decidido moderar su aspiración de ingresos, fundamentalmente en las operaciones de venta de NPLs, activos terciarios y suelos, cuyo comprador tiene un perfil inversor. Creo que ha sido una respuesta prudente porque si hubiéramos optado por mantener un alto volumen de transacciones los descuentos exigidos por el mercado en esas tipologías de activos nos habrían llevado a destruir valor, una opción que habría sido peor que la de esperar a una reanimación del mercado en 2021.

En el marco de esa estrategia, en 2020 hemos centrado nuestros esfuerzos en la venta de vivienda a particulares, a consumidores finales, mediante campañas comerciales en los canales minoristas, los que más rentabilidad generan para Sareb en términos de precio. Creemos que vender nuestros inmuebles al ciudadano que necesita comprarlos debe ser el pilar más básico de nuestro negocio, no sólo porque obtenemos una mayor rentabilidad, sino también por el valor social que aporta. Además, se trata de un mercado, el residencial, que ha mostrado mayor dinamismo que otros. La prueba está en que, a pesar del contexto económico, las ventas de viviendas de Sareb a particulares en el segundo semestre de 2020 superaron las del mismo periodo de 2019. Lo mismo ocurrió con la comercialización de suelos entre julio y diciembre de 2020, que fue superior en comparación con el ejercicio anterior.

En paralelo, hay que destacar que la covid-19 ha tenido un impacto muy leve en las ventas de viviendas de obra nueva, lo que nos ha animado a seguir invirtiendo en el desarrollo de promociones inmobiliarias, una actividad que contribuye a optimizar de manera muy notable la capacidad de Sareb para amortizar deuda avalada por el Estado, frente a la alternativa de vender los suelos en su estado actual. El grueso de ese negocio lo desarrollamos a través de Árqura Homes, una promotora impulsada para promover viviendas de calidad a precios competitivos que están teniendo una gran aceptación por familias de todas las regiones de España.



Sareb ha decidido moderar su aspiración de ingresos, fundamentalmente en las operaciones de venta de NPLs, activos terciarios y suelos, cuyo comprador tiene un perfil inversor.



En 2020 hemos centrado nuestros esfuerzos en la venta de vivienda a particulares, a consumidores finales, mediante campañas comerciales en los canales minoristas, los que más rentabilidad generan para Sareb en términos de precio.



Hay que destacar que la covid-19 ha tenido un impacto muy leve en las ventas de viviendas de obra nueva, lo que nos ha animado a seguir invirtiendo en el desarrollo de promociones inmobiliarias.

Sareb ha lanzado un Plan de Eficiencia para optimizar su estructura de costes, ¿sobre qué pilares se levanta esta iniciativa?

Creo que las compañías debemos aprovechar periodos anómalos como el que hemos vivido, marcado por el confinamiento, para optimizar nuestra estructura y negocio. Y eso es lo que hemos hecho. El gasto en Sareb debe concentrarse en las actividades directamente ligadas a incrementar el valor de sus activos o a venderlos. Y debemos revisar constantemente todas aquellas oportunidades que nos permitan detectar ineficiencias y reducirlas.

En este sentido, nuestro Plan de eficiencia nos ha permitido ahorrar más de 40 millones de euros en 2020 y su impacto a 12 meses será más relevante en 2021, en torno a los 70 millones. Este Plan se centra en disminuir los gastos ligados a la existencia de la compañía, es decir, a los que tienen que ver con su estructura y con la gestión de la propiedad de una cartera de activos muy relevante. Y del lado de las ventas o la transformación –gastos ligados a la actividad–, trata de eliminar potenciales solapamientos de tareas entre Sareb y sus proveedores y de evitar la realización de trabajos que no aportan un alto valor añadido.

Teniendo en cuenta el actual contexto económico e inmobiliario, ¿qué cabe esperar del negocio de Sareb en 2021?

En primer lugar, creo que en 2021 observaremos una recuperación muy notable de los ingresos, al tiempo que los márgenes caerán porque el perfil de nuestras ventas se adecuará al de nuestra cartera, y prevemos que no solo se produzcan ventas de los mejores activos. Además, a lo largo del ejercicio se consolidará la mayor actividad de desarrollo de suelo, finalización de obras en curso y promoción inmobiliaria.

Del lado del gasto, continuará la moderación de todos los que están ligados a la existencia de la compañía y a la gestión de su porfolio de activos.

A pesar de nuestros esfuerzos de 'austeridad' en materia de gasto, en 2021 vamos a mantener una vigilancia especial en proteger y cuidar nuestras relaciones con las pymes, micropymes y autónomos que son proveedores directos o indirectos de Sareb. Ya hemos puesto en marcha iniciativas para incrementar el incentivo de los agentes comerciales de última milla (APIs) con Sareb.



Nuestro Plan de eficiencia nos ha permitido ahorrar más de 40 millones de euros en 2020 y su impacto a 12 meses será más relevante en 2021, en torno a los 70 millones.



Creo que en 2021 observaremos una recuperación muy notable de los ingresos, al tiempo que los márgenes caerán porque el perfil de nuestras ventas se adecuará al de nuestra cartera.



A pesar de nuestros esfuerzos de 'austeridad' en materia de gasto, en 2021 vamos a mantener una vigilancia especial en proteger y cuidar nuestras relaciones con las pymes, micropymes y autónomos que son proveedores directos o indirectos de Sareb.



2

Conócenos: quiénes somos

¿Qué es Sareb?	11
Nuestros hitos en este tiempo	12
Nuestro modelo de negocio	14
Medidas adoptadas por Sareb para hacer frente a la crisis sanitaria	16
Más allá del mandato	18
Una nueva organización para impulsar el negocio	20
La huella social	22

¿Qué es Sareb?

Sareb se constituye en noviembre de 2012 como parte del Memorando de Entendimiento (MoU) suscrito entre las autoridades españolas e internacionales para ayudar a la reestructuración y recapitalización del sector bancario español.

Este acuerdo establece la creación de una sociedad gestora a la que transferir los inmuebles adjudicados y préstamos al promotor de las entidades que atravesaban mayores dificultades debido a su excesiva exposición al sector inmobiliario.

Un elemento clave para el saneamiento del sector financiero creado en 2012, en un contexto de paralización del mercado inmobiliario en España



VISIÓN

Sareb es una compañía que cumple con el mandato público –supranacional– que se le ha encomendado y que contribuye al saneamiento del sector financiero. En este proceso es clave la cualificación profesional y ética de sus empleados.

MISIÓN

Liquidar de manera ordenada sus activos optimizando su valor en un periodo de 15 años. La compañía debe cumplir con los compromisos adquiridos con accionistas, inversores y la Sociedad en su conjunto.

VALORES

Integridad

Supone asumir que las actuaciones y comportamientos preservarán los estándares éticos de la cultura empresarial de Sareb.

Transparencia

Sareb asume el compromiso de una comunicación abierta de sus políticas y procedimientos, consciente de que actúa bajo la mirada atenta de la Sociedad en su conjunto.

Compromiso cívico

La compañía opera bajo estándares éticos y con criterios socialmente responsables.



Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

Sareb tiene como objetivo principal contribuir a sanear el sector financiero español y ayudar a la reactivación del mercado inmobiliario, asumiendo parte de los activos de las entidades financieras que atravesaban dificultades en el momento de la constitución de la entidad. De este modo contribuye a las metas 8.10 y 17.13 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que abogan por: **“fortalecer la capacidad de las instituciones financieras nacionales para fomentar y ampliar el acceso a los servicios bancarios, financieros y de seguros para todos” y “aumentar la estabilidad macroeconómica mundial, incluso mediante la coordinación y coherencia de las políticas”.**

¿Qué es Sareb?



Nuestros hitos en este tiempo

Balance del periodo 2012- 2020

2012

- Constitución de Sareb.
- Primera suscripción de deuda subordinada.
- Recepción de activos de BFA-Bankia, Catalunya Banc (CX), Banco de Valencia, Novagalicia Banco y Banco Gallego.

2013

- Segunda suscripción de deuda subordinada.
- Recepción de los activos de Liberbank, Caja 3, CEISS y BMN.
- Aprobación del Código de conducta de Sareb.
- Creación de un parque de 2.000 viviendas para fines sociales, que más tarde se ampliaría a 4.000 unidades.

2014

- Se anuncia un saneamiento de 259 M€ en la cartera de préstamos.
- Firma del primer convenio de cesión de vivienda social.
- En el marco del Proyecto Íbero, se adjudica la gestión de los activos a cuatro gestores inmobiliarios o *servicers*: Altamira Asset Management, Haya Real Estate, Servihabitat y Solvia.

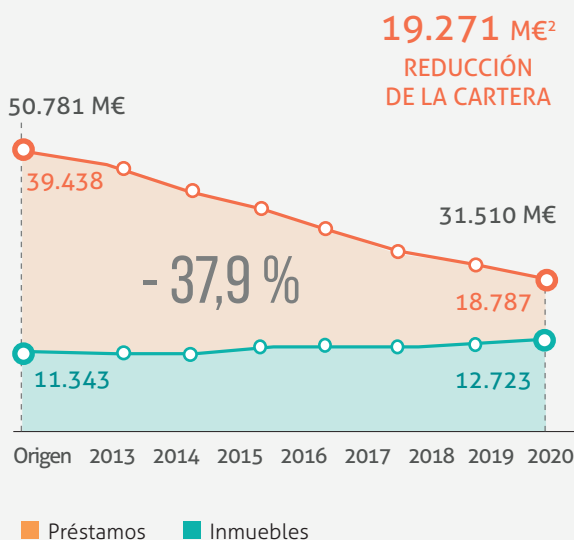
2015

- Nuevo saneamiento de la cartera de préstamos, por valor de 719 M€.
- Se publica la Circular del Banco de España que establece los criterios para la valoración de los activos de Sareb.
- Por primera vez, Sareb anuncia la promoción de suelos de su propiedad.

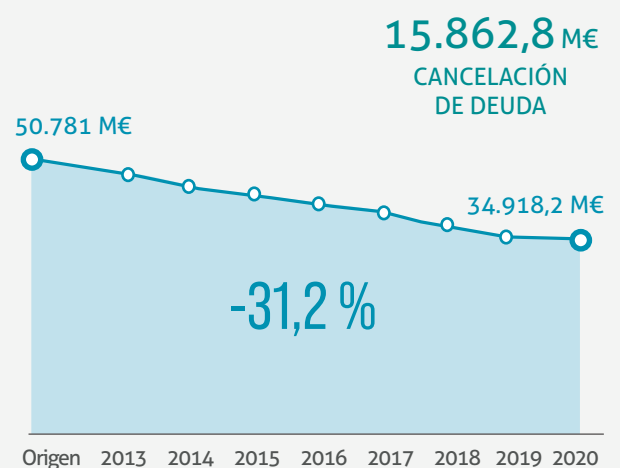
2016

- Se realiza un saneamiento adicional de la cartera de Sareb, con 2.044 M€ en provisiones³.
- La compañía aprueba la conversión en capital de 2.170 M€ de deuda subordinada para afrontar saneamientos en la cartera.

1. Evolución de la cartera



2. Disminución de la deuda senior



² Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones.

³ Derivado de la aplicación de la Circular del Banco de España de 2015 que establece los criterios para la valoración de los activos de Sareb y que obliga a convertir en capital 2.170 M€ de la deuda subordinada de la compañía.

2017

- Creación de un área dedicada al desarrollo y a la promoción inmobiliaria para potenciar el valor de los activos de la compañía.
- Lanzamiento del canal online de venta de préstamos.
- Creación de la sociomía Témpore Properties, con una cartera inicial de 1.554 activos traspasados por Sareb por un valor total de 175 M€.

2018

- Témpore Properties debuta en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
- Sareb inicia su descentralización con la apertura de una pequeña estructura territorial en cinco ciudades.
- Inicio de un proceso competitivo para vender la participación de Sareb en Témpore Properties.

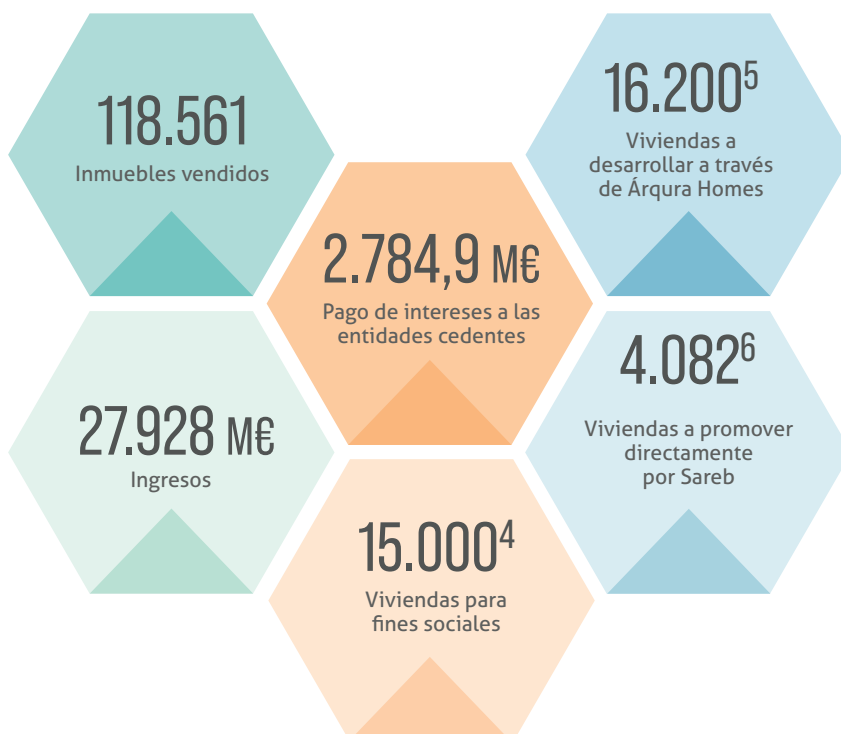
2019

- Sareb, en alianza con Värde Partners, lanza Árqura Homes para promover 16.200 viviendas en suelos de su propiedad.
- La compañía acuerda la venta del 75 % de Témpore Properties a TPG Real Estate Partners.
- El Consejo de Administración aprueba el Proyecto Esparta, basado en la evolución del modelo operativo de la compañía.
- Bajo el Proyecto Esparta, Sareb elige a Haya Real Estate para la gestión comercial de una cartera de 8.400 millones de euros.
- Sareb cierra con el Ayuntamiento de Badalona la primera venta a una Administración Pública de viviendas para fines sociales.

2020

- La compañía lanza una iniciativa de negocio que incluye una estrategia prudente de venta con foco en el mercado minorista.
- Sareb pone en marcha un Plan de Eficiencia para optimizar su operativa de gasto.
- La compañía amplía en marzo su parque social hasta las 10.000 unidades. Meses después, en febrero de 2021, da un paso más y acuerda con el Gobierno movilizar hasta 15.000 viviendas para esos mismos fines, tras recibir la aprobación del Consejo de Administración.
- Revisión de la estrategia de segmentación de la cartera para reforzar la apuesta comercial.
- La compañía centra su modelo de ingresos en los canales minoristas de venta de vivienda a particulares y de comercialización de suelo y activos terciarios a la industria inmobiliaria.
- Nombramiento de Javier García del Río como director general y, posteriormente, como consejero delegado.
- La dirección ejecutiva renuncia al cobro de la retribución variable de 2019 y 2020, al tiempo que se aprueba una reducción del 15 % del salario base de los consejeros externos y del presidente.
- Sareb traslada su sede a un edificio propio con el objetivo de ahorrar más de 14 millones de euros hasta 2027.
- En paralelo a la firma de convenios de cesión temporal de vivienda, la compañía cierra ventas de viviendas para fines sociales con el País Vasco, Canarias, la Comunidad de Madrid, la Comunidad Valenciana y Castilla y León.

Cifras clave desde el origen



 Más información sobre la actualidad de Sareb



⁴ En febrero de 2021 Sareb anunció la ampliación de su parque social a 15.000 viviendas.

⁵ La cifra difiere ligeramente respecto a la publicada en informes anteriores por la evolución de los procesos de aprobación de propuestas de inversión y por ajustes en los proyectos inmobiliarios.

⁶ La cifra difiere ligeramente respecto a la publicada en el Informe Anual de Actividad 2019 por ajustes en los proyectos de construcción.

Nuestro modelo de negocio

Una visión de largo plazo para aumentar el valor de los activos y cumplir de forma eficiente con el mandato desinversor

Los efectos de la crisis financiera internacional de carácter sistémico iniciada en el año 2007 pronto se manifestaron en la economía española, tal y como se puede apreciar en algunos de los indicadores más representativos.

A partir de la creación de Sareb, junto con el resto de medidas aplicadas, se apreció una evolución positiva de indicadores representativos de la economía y del sector de la construcción e inmobiliario.

GESTIÓN Y VENTA DE PRÉSTAMOS



Aceleración del proceso de transformación

- > Estrategias para segmentar la cartera e incrementar la conversión de las garantías de préstamos en inmuebles.



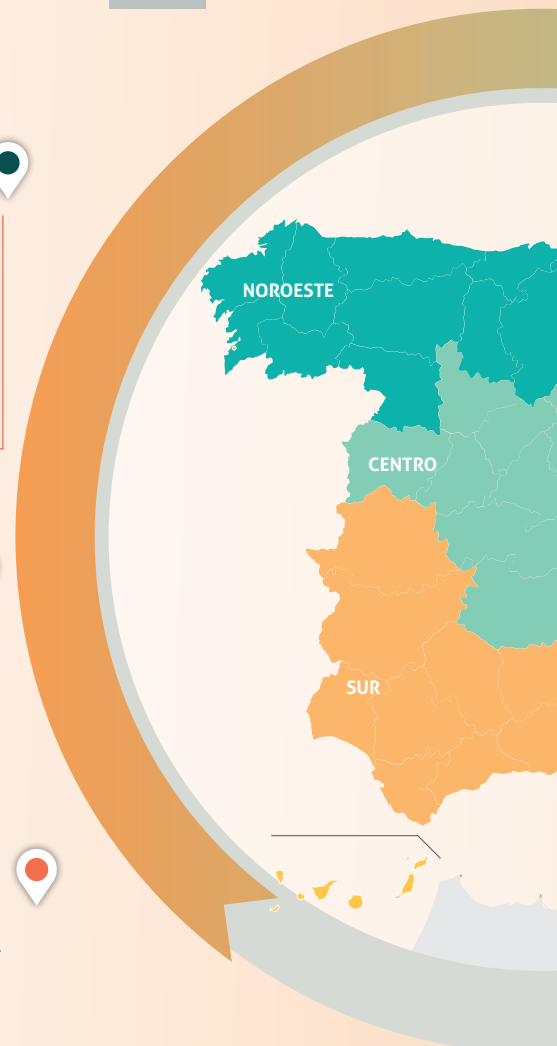
Gestión proactiva de préstamos al promotor

- > Acuerdos con los promotores para facilitar la venta de los inmuebles que figuran como garantía de los préstamos.



Venta de préstamos

- > Venta de las posiciones de deuda a un tercero.



CARTERA
(50.781M€ EN ORIGEN)

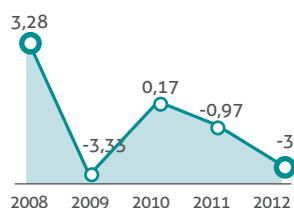
DESINVERSIÓN DESDE 2012 (37,9 %)

DEUDA SENIOR
(50.781M€ EN ORIGEN)

REDUCCIÓN DESDE 2012 (31,2 %)

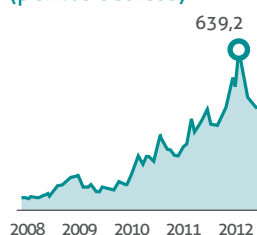
Evolución de la economía española entre 2008 y 2012

Crecimiento interanual del PIB (en %)



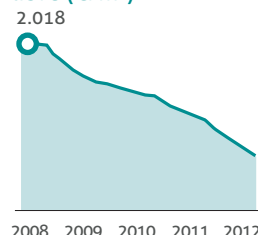
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

Prima de riesgo (puntos básicos)



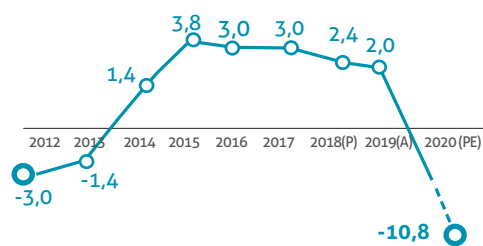
Fuente: Bloomberg.

Precio de la vivienda libre (€/m²)



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Crecimiento interanual del PIB (en %)

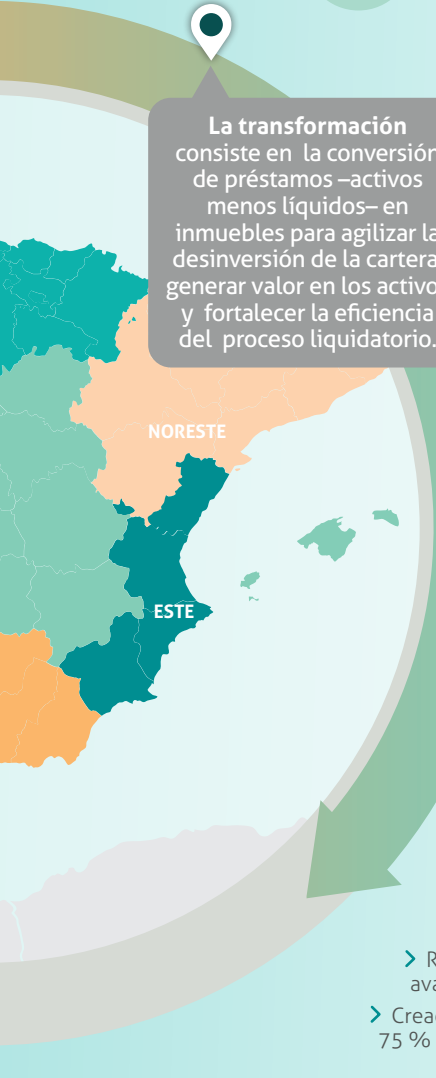


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Marzo 2021.
(P) Estimación provisional
(A) Estimación avance
(PE) Primera estimación



GESTIÓN Y VENTA DE INMUEBLES

La transformación consiste en la conversión de préstamos –activos menos líquidos– en inmuebles para agilizar la desinversión de la cartera, generar valor en los activos y fortalecer la eficiencia del proceso liquidatorio.



Gestión comercial y venta minorista de inmuebles a través de servicers.



Desarrollo y promoción inmobiliaria

- > Creación de Árgura Homes para promover 16.200 viviendas.
- > Promoción inmobiliaria desde Sareb:
 - Construcción de nuevas promociones.
 - Finalización de obras sin terminar.



Vivienda social

- > Acuerdo con el Gobierno para movilizar hasta 15.000 viviendas para fines sociales.
- > Convenios de cesión temporal de inmuebles con CCAA y ayuntamientos.
- > Venta de inmuebles a CCAA y ayuntamientos.
- > Firma de contratos de arrendamiento asequible con personas en situación de vulnerabilidad.



Parque de inmuebles en alquiler

- > 9.406 inmuebles arrendados a cierre de 2020.
- > Reducción progresiva del parque alquilado conforme Sareb avance en la venta de todos sus activos.
- > Creación de la socimi Tépore Properties y posterior venta del 75 % de la participación en la compañía.



CLAVES ESTRATÉGICAS DEL PLAN DE NEGOCIO 2021-2027

- REDUCCIÓN DEL VOLUMEN DE LA CARTERA
- INTENSIFICACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN DEL BALANCE
- EFICIENCIA Y OPTIMIZACIÓN DE COSTES
- INVERSIÓN Y GESTIÓN ESPECIALIZADA PARA LA CREACIÓN DE VALOR

NUEVO MODELO DE GESTIÓN

- Activos en gestión y comercialización:**
 - Cartera de préstamos
 - Cartera de inmuebles
- Activos en transformación:**
 - Daciones
 - Ejecuciones
 - Concursos
- Gestión directa:**
 - Grandes deudores
 - Desarrollo y promoción inmobiliaria desde Sareb y a través de Árgura Homes
 - Activos singulares
- Proveedores especializados** (mantenimiento de inmuebles, transformación, saneamiento jurídico, etc.)

CARTERA A CIERRE DE 2020... 31.510 M€

PRÉSTAMOS 18.787 M€ (59,6 %)

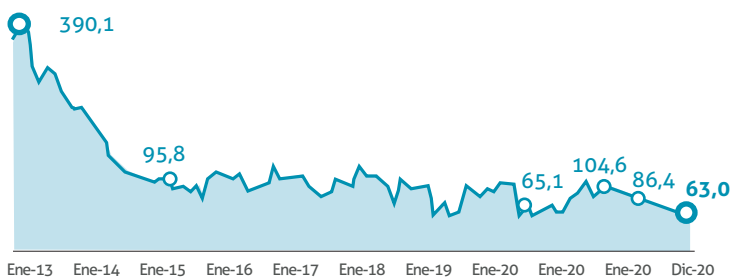
INMUEBLES 12.723 M€ (40,4 %)

Saldo de deuda viva a cierre de 2020

34.918,2 M€

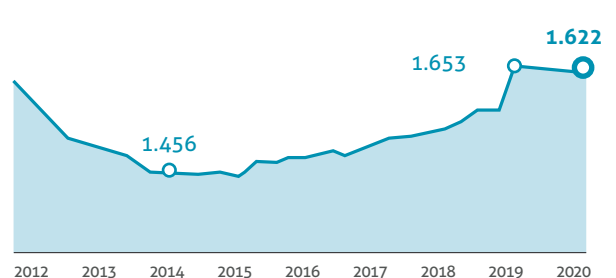
Evolución de la economía española entre 2012 y 2020

Prima de riesgo (puntos básicos)



Fuente: Bloomberg.

Precio de la vivienda libre (€/m²)



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Marzo de 2021.

Medidas adoptadas por Sareb para hacer frente a la crisis sanitaria

Sareb ha desplegado en 2020 un conjunto de medidas para paliar los efectos de la pandemia con el objetivo de garantizar la salud y el bienestar de sus empleados y proveedores, evitar la paralización de su negocio y contribuir con las administraciones públicas en la medida de sus posibilidades

La covid-19 y sus efectos se han convertido en el gran riesgo global que enfrenta la Sociedad y todos los actores del sistema en 2020 y en años posteriores.

En ese contexto, la compañía ha trabajado con un enfoque preventivo y proactivo desde una doble perspectiva –corporativa y de negocio– para hacer frente a las contingencias del corto plazo y tratar de anticipar y minimizar las posibles desviaciones que pueda causar el impacto de la crisis sobrevenida sobre el negocio en el medio y largo plazo.





Transformación del balance

- Impulso de acciones colaborativas con los deudores como las daciones en pago. Esta medida ha cobrado importancia en un contexto de paralización de la actividad judicial.

i Más información en los epígrafes de **Transformación del balance y de Gestión y venta de inmuebles**.



Refuerzo del canal minorista

- Impulso de diferentes campañas de venta de inmuebles, en el marco de una estrategia prudente de ventas con foco en el mercado minorista.



Colaboración con la Administración

- Contacto con la Administración Pública para poner a su disposición inmuebles de diferentes usos que pudieran resultar útiles (hoteles, naves, apartamentos, etc.).
- Conversaciones con cerca de un centenar de ayuntamientos y firma de acuerdos de cesión temporal de viviendas con diferentes administraciones locales y una comunidad autónoma.
- Ampliación del parque de vivienda social a 10.000 unidades, una cifra que se ha elevado hasta las 15.000 en 2021.



Medidas en materia de alquileres

- Gestión de alrededor de 200 moratorias en el pago del alquiler de inmuebles en cumplimiento de las obligaciones de renegociación impuestas a los grandes tenedores.

i Más información en el epígrafe de **Alquileres**.



Decisiones del Consejo de Administración y la alta dirección sobre retribuciones

- Renuncia de la alta dirección al cobro de la retribución variable del ejercicio 2019, así como a la que pudiera corresponderle en 2020 y congelación del salario del resto de profesionales en 2020.
- Reducción de un 15% en el salario base de los consejeros externos y en el del presidente.

i Más información en los epígrafes de **Buen gobierno y Capital humano**.



La salud de los trabajadores como prioridad

- Teletrabajo para el 100% de la plantilla desde días antes de la declaración del estado de alarma, gracias a la disponibilidad de los medios tecnológicos necesarios y a la formación en herramientas digitales.
- Importantes esfuerzos de comunicación para informar a los trabajadores de la situación, y mantener el compromiso de los profesionales de la compañía.
- Vuelta a la oficina de forma progresiva, con un sistema de turnos en el que no se supera el 50% del aforo en los espacios y garantizando todas las medidas de seguridad.

i Más información en el epígrafe de **Escucha y diálogo con los grupos de interés y Capital humano**.



Adaptación en la gestión y mantenimiento de los activos

- Interrupción de adecuaciones y replanificación de mantenimientos no urgentes durante las semanas de paralización de actividades.
- Emisión de declaraciones de responsabilidad a principales proveedores que debían realizar mantenimientos inaplazables.

i Más información en el capítulo de **Gestión y venta de inmuebles**.

Más allá del mandato: creación de valor responsable

Sareb contribuye a la dinamización y al progreso del sector inmobiliario con la aspiración de dejar un legado que trascienda a la finalización de su mandato

La actividad de Sareb se orienta al cumplimiento de su misión de desinversión y, al mismo tiempo, al desarrollo de iniciativas innovadoras que le permitan trascender a su periodo de vida útil, contribuir al progreso y a la dinamización del sector y acometer su mandato de la forma más eficiente y ágil posible.

Con un foco permanente en la custodia del valor de la cartera de activos, la toma de decisiones de la compañía se apoya en una visión de medio y largo plazo.

Liquidación ordenada y responsable de la cartera de préstamos e inmuebles



Conocimiento profundo de la cartera y gestión especializada para cada activo

Con la implantación del Proyecto Esparta, el modelo de gestión de la compañía se basa en la selección de proveedores especializados, el desarrollo de algunas actividades directamente desde Sareb, la centralización de la información de los activos y el mejor conocimiento de los mercados locales mediante una estructura territorial propia.



pág. 10



Transformación del balance

La transformación consiste en la conversión de los préstamos –menos líquidos para la venta– en inmuebles mediante procesos de ejecución o dación, que cuando concluyen permiten la incorporación a la cartera de Sareb de activos inmobiliarios que figuraban como garantía de activos financieros.

Si bien este proceso implica asumir unos plazos más dilatados, es determinante para optimizar el valor de los activos de Sareb y evita la venta de los préstamos en el mercado mayorista con importantes descuentos.



pág. 10



Planes de Dinamización de Ventas (PDV)

Los PDV son iniciativas conjuntas de colaboración con los deudores de Sareb para que comercialicen los inmuebles que figuran como garantía de sus préstamos y, de este modo, obtengan la liquidez necesaria para reducir su deuda con la compañía.



pág. 64



Impulso del mercado de particulares

La compañía consolida su estrategia comercial basada en fomentar las ventas en el mercado de particulares.

Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

La actividad de Sareb y el desarrollo de iniciativas innovadoras aplicadas al sector por parte de la compañía contribuyen a la meta 8.2 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas que persigue **“lograr niveles más elevados de productividad económica mediante la diversificación, la modernización tecnológica y la innovación, centrándose en los sectores con gran valor añadido y un uso intensivo de la mano de obra”**.

Por su parte, el desarrollo de proyectos residenciales y la materialización de acuerdos de colaboración con organismos públicos en materia de vivienda social y para el desarrollo socioeconómico de las regiones supone una contribución de Sareb a las metas 11.1 y 17.17 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que proponen respectivamente: **“Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles”** y **“fomentar y promover la constitución de alianzas eficaces en las esferas pública, público-privada y de la sociedad civil, aprovechando la experiencia y las estrategias de obtención de recursos de las alianzas”**.



Creación de valor en una cartera con minusvalías y reactivación del mercado inmobiliario



Aumento de la oferta de vivienda nueva en zonas con demanda

La promoción residencial desde Sareb y a través de vehículos de inversión como Árqura Homes contribuye al aumento de la oferta de viviendas en aquellas zonas en las que existe demanda.



pág. 48



Dinamización de ámbitos locales

Una parte de la cartera de Sareb está formada por obras que se recibieron sin terminar y por suelos que llevaban años paralizados. La compañía invierte recursos en la finalización de algunos proyectos y en la gestión urbanística de determinados suelos, lo que contribuye a dinamizar las zonas en las que se encuentran dichos activos y a aumentar la oferta residencial.



pág. 53



Témcore Properties: especialista en el mercado de alquiler

En 2017 Sareb impulsó la creación de Témcore Properties, una socimi especializada en el alquiler de inmuebles residenciales, para acelerar el ritmo desinversor de su cartera. En la actualidad, la compañía posee una participación del 21,2% en Témcore.



pág. 54

Colaboración con la Administración Pública para contribuir al progreso y el desarrollo socioeconómico



Iniciativas en materia de vivienda social y alquiler asequible

Desde 2013 Sareb apuesta por responder a las necesidades de vivienda en España. Las iniciativas desarrolladas por la compañía comprenden la cesión temporal de inmuebles a comunidades autónomas y ayuntamientos para que nutran sus parques de vivienda social –lo que en algunos casos también se traduce en la posterior venta de estos activos a dichas administraciones– y la firma directa de contratos de alquiler asequible con personas en situación de vulnerabilidad, en coordinación con Servicios Sociales.



pág. 20



Cesión y venta de inmuebles de especial interés público

La cartera de Sareb comprende también una serie de activos singulares que, en ocasiones, resultan útiles para las administraciones públicas.

La compañía ha alcanzado acuerdos de permuta, venta y cesión de este tipo de inmuebles con instituciones locales y autonómicas.



Acuerdos para impulsar las economías regionales

En paralelo a su actividad desinversora, Sareb muestra su voluntad por contribuir al impulso de las economías regionales mediante la firma de acuerdos con administraciones públicas para impulsar el desarrollo socioeconómico y dar respuesta a las necesidades urbanísticas de cada región.

Contribución al desarrollo sostenible: enfocar la actuación hacia un impacto positivo, en línea con la Agenda 2030



Plan Estratégico de Sostenibilidad 2020-2023

Tras el vencimiento del Plan de Responsabilidad Social Corporativa 2017–2019, la compañía ha llevado a cabo un proceso de reflexión para definir un nuevo Plan Estratégico de Sostenibilidad 2020-2023, que cuenta con la participación de las áreas clave de la compañía para su puesta en marcha.

Una nueva organización para impulsar el negocio

En 2020 la compañía ha puesto en marcha una nueva estructura organizativa para agilizar su proceso desinversor

Consciente de los retos que se plantean en la segunda mitad de su mandato, en 2020 Sareb ha culminado la reorganización de su estructura interna para adaptarla a su nueva estrategia de negocio, centrada en la protección del valor de los activos, la transformación de préstamos en inmuebles y la creación de valor mediante la obra nueva y el desarrollo de suelo, así como en el impulso comercial a través de cinco direcciones territoriales y un nuevo modelo de relación con sus gestores comerciales, los *servicers*.

En este contexto, se han redefinido las responsabilidades y funciones de las direcciones de negocio y se han establecido siete unidades funcionales que reportan directamente al consejero delegado, Javier García del Río.

El Comité de Dirección de la compañía queda conformado por el presidente, Jaime Echegoyen, el consejero delegado, Javier García del Río, y los responsables de esas siete unidades.

En paralelo, las direcciones territoriales se mantienen respecto a la estructura anterior y también funcionarán en dependencia directa de Javier García del Río.

Una vez implantada esta nueva estructura, Sareb ha centrado sus esfuerzos en que los diferentes colaboradores conozcan adecuadamente sus nuevos roles y responsabilidades y se sientan acompañados por la compañía en ese camino.



Javier García del Río, consejero delegado de Sareb desde octubre de 2020

La incorporación del ejecutivo, con una dilatada experiencia en la industria inmobiliaria, pretende dar un impulso a la estrategia de negocio y apoyar en la transición del modelo de Sareb hacia el de una compañía centrada en la gestión y venta de inmuebles

La incorporación de Javier García del Río a Sareb se produjo en febrero de 2020 como director general. Desde octubre forma parte del Consejo de Administración de la compañía -en calidad de consejero ejecutivo- y ejerce como consejero delegado de la misma.

Entre 2014 y 2019 fue director general de Solvia, *servicer* que bajo su dirección se convirtió en uno de los líderes del mercado.

También ha sido subdirector general de Banco Sabadell, entidad a la que llegó en 2012 procedente de la Caja de Ahorros del Mediterráneo. Hasta 2010 fue gerente de proyectos en The Boston Consulting Group. García del Río es ingeniero industrial y cuenta con un MBA por el Instituto de Empresa.



De izquierda a derecha, Javier García del Río y Jaime Echegoyen, consejero delegado y presidente de Sareb, respectivamente.



Más información sobre la nueva organización en el capítulo de **Buen Gobierno**

Siete unidades funcionales bajo la responsabilidad de Javier García del Río



Además, en el marco de la nueva estructura organizativa implantada dependen del presidente, Jaime Echegoyen, los departamentos de Asesoría Jurídica y Secretaría del Consejo; Auditoría Interna; Cumplimiento y Relaciones Institucionales; Sostenibilidad; y Comunicación.



Gestión de Porfolio

Define la estrategia de actuación activo por activo, asegurando la plena coherencia con el Plan de Negocio y en todas las actividades desarrolladas por la compañía en sus diferentes ámbitos.

Incluye las funciones de fijación de precios, análisis de mercado y segmentación estratégica, al tiempo que cuenta con responsables de cartera para cada tipología de activo: préstamos, inmuebles residenciales, suelos y activos terciarios.



Gestión de préstamos

Área responsable de impulsar el recobro y la venta de NPLs⁷ y la transformación de los préstamos en inmuebles, asegurando su saneamiento –tanto técnico como jurídico– para poder incorporar estos activos a la cartera susceptible de comercialización y posterior venta.



Gestión de activos inmobiliarios

Su función es custodiar e incrementar el valor de los activos inmobiliarios, principalmente mediante la industrialización del proceso de adecuación, mantenimiento y administración de la cartera de inmuebles propios, manteniendo un adecuado nivel de eficiencia y control de riesgos.



Comercial

El área comercial es la responsable de la actividad desinversora de Sareb. En este contexto, lidera la ejecución de la actividad de ventas –incluida la dirigida a inversores institucionales– y el diseño y supervisión de las redes comerciales contratadas por la compañía a los *servicers*.



Desarrollos inmobiliarios y gestión patrimonial

Ejecuta las actividades de desarrollo de suelo, promoción, gestión de negocios patrimoniales y gestión de grandes acreditadas.

Para desempeñar su labor, este área debe crear y potenciar las capacidades productivas de Sareb en estos ámbitos, asegurando que las actividades se ejecutan en línea con lo previsto en el Plan de Negocio en cuanto a valor creado y plazo de ejecución.



Finanzas y Control de Gestión

Área encargada de confeccionar y supervisar el cumplimiento del Plan de Negocio.

Proporciona la información financiera, contable y fiscal y desarrolla la función integral de control de gestión de Sareb, además de gestionar las compras y pagos, la liquidez, los riesgos de mercado y el Plan de eficiencia de la compañía.



Personas, Procesos y Tecnología

Desde esta unidad se trabaja para garantizar la cobertura del servicio y la dotación de los medios necesarios para todas las áreas de la compañía respecto a personas, procesos, proyectos, tecnología y seguridad, de modo que se puedan desarrollar todas las funciones con la calidad, soporte y fiabilidad necesarias.

Vela por que la operativa de Sareb se enfoque en la eficacia y eficiencia.

⁷ NPL, *non-performing-loans*, por sus siglas en inglés

La huella social

Desde 2013 Sareb trabaja intensamente con las administraciones públicas para poner a su disposición inmuebles destinados a alquileres asequibles

En paralelo al compromiso adquirido para cumplir con su mandato desinversor, la compañía muestra su vocación social dando respuesta a las necesidades de vivienda de colectivos en riesgo de exclusión en las diferentes regiones de España.

Colaboración con la Administración Pública en 2020

A lo largo del ejercicio cinco administraciones públicas han adquirido viviendas de la compañía, de las que ya disfrutaban previamente mediante convenios de cesión temporal con Sareb

En 2020 la compañía ha mantenido conversaciones con cerca de un centenar de ayuntamientos y, en el marco de sus planes, ha formalizado acuerdos de cesión temporal de viviendas para fines sociales con los consistorios de Torrent, Sagunto, Gandía, Calafell, Sant Feliu de Guixols, L'Ametlla del Vallés, Santa Coloma de Gramanet, Sant Joan les Fonts, Sant Jaume d'Enveja, Sabadell, Archena, Cardedeu, Canet de Mar, Granollers y La Pobla de Vallbona, así como con la comunidad autónoma de La Rioja. El total de inmuebles puestos a disposición de esas administraciones alcanza las 550 unidades.



Acuerdo con el Gobierno para movilizar hasta 15.000 viviendas sociales

La compañía ha suscrito un protocolo con los Ministerios de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y de Asuntos Económicos y Transformación Digital que permitirá a los ayuntamientos y comunidades autónomas contar con financiación de ese organismo para dotarse de viviendas sociales

A principios de 2020 Sareb aprobó la ampliación del parque de vivienda social hasta las 10.000 unidades, desde las 4.000 contempladas anteriormente. Ya en 2021, la compañía ha dado un paso más en ese compromiso con la firma de un protocolo con los Ministerios de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y de Asuntos Económicos y Transformación Digital por el que amplía el volumen de inmuebles a movilizar para esos mismos fines hasta las 15.000 unidades, tras recibir el visto bueno del Consejo de Administración de Sareb.

El acto de firma del protocolo estuvo presidido por el jefe del Ejecutivo, Pedro Sánchez, y el acuerdo fue rubricado por el ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, José Luis Ábalos, la ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital, Nadia Calviño, y el presidente de Sareb, Jaime Echegoyen.

En virtud del acuerdo, la compañía pondrá en el corto plazo 5.000 viviendas a disposición de las administraciones locales y autonómicas para que éstas puedan dedicarlas a alquileres asequibles y otras 5.000 en el medio plazo.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana asumirá parcialmente los gastos de la cesión y de los trabajos de rehabilitación y acondicionamiento necesarios para garantizar la habitabilidad de los inmuebles, que serán arrendados con un precio reducido a personas con ingresos limitados y en situación acreditada de vulnerabilidad por parte de comunidades autónomas y entidades locales.

El parque social de Sareb se completa con otras 5.000 viviendas, de las que la mayoría ya han sido cedidas por la compañía a comunidades autónomas y ayuntamientos o puestas a disposición de personas en situación de vulnerabilidad mediante la firma de contratos de arrendamiento asequibles.



Foto: Acto de firma de un acuerdo con el Gobierno para movilizar hasta 15.000 viviendas sociales.

De forma previa al vencimiento de los acuerdos temporales de cesión, Sareb ofrece a las administraciones públicas firmantes la adquisición de estos inmuebles para que pasen a formar parte de su parque de viviendas.

A lo largo de 2020, el País Vasco (9), Canarias (11), la Comunidad Valenciana (75), Castilla y León (6) y el Ayuntamiento de Madrid (98) han adquirido viviendas para incorporarlas a sus programas de vivienda social. A ellas se suma el Ayuntamiento de Badalona, quien hizo lo propio con la compra de dos inmuebles de Sareb en 2019.

Entre 2013 y 2020 Sareb había firmado convenios de cesión temporal con 13 comunidades autónomas y 27 ayuntamientos, a quienes ha cedido en total 3.032 viviendas. De ellas, en la actualidad se encuentran comprometidas con las administraciones 2.836 inmuebles.

En paralelo a las iniciativas de colaboración con instituciones públicas, Sareb gestiona acuerdos propios con familias en situación de vulnerabilidad.



Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

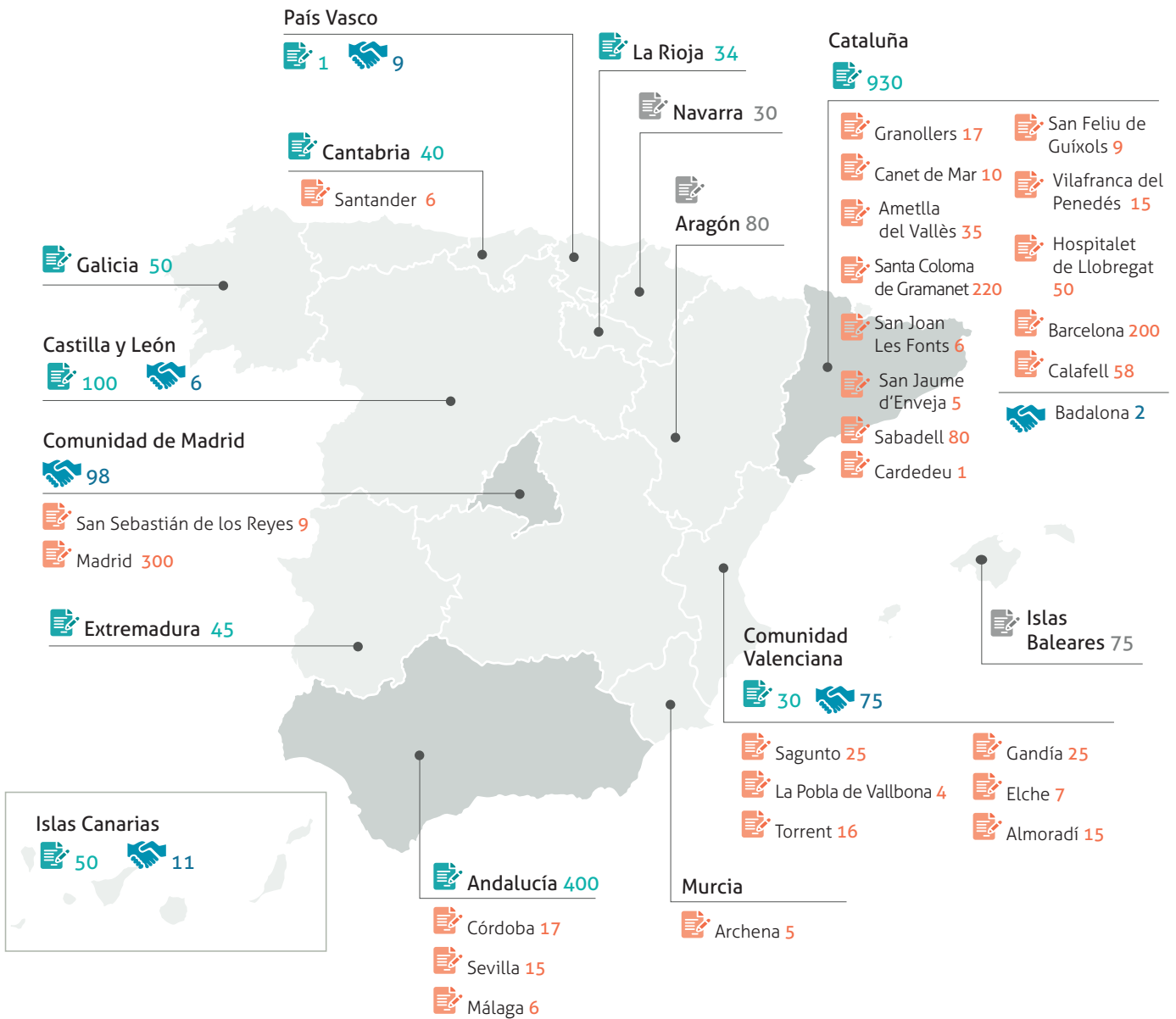
La cesión de inmuebles por parte de Sareb permite a la compañía dar respuesta a las necesidades de vivienda existentes en España y demuestra su compromiso voluntario con las metas 10.2 y 11.1 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que abogan por **“potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas”** y **“asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”**, respectivamente.

3. Iniciativas en materia de vivienda social y principales resultados





⁸ Se incluyen las viviendas para alquiler social comprometidas con las administraciones desde que Sareb inició su actividad. El dato incluye los inmuebles cedidos a través de convenios que se encuentran vigentes en la actualidad y aquellos que han formado parte de acuerdos que ya han expirado.
⁹ Estimación calculada para una media de cuatro personas por vivienda en los inmuebles de Sareb comprometidos con las administraciones desde que la compañía inició su actividad. El dato incluye los inmuebles cedidos a través de convenios que se encuentran vigentes en la actualidad y aquellos que han formado parte de acuerdos que ya han expirado.
¹⁰ Estimación calculada para una media de cuatro personas por vivienda teniendo en cuenta un total de 721 expedientes aprobados desde el nacimiento de Sareb. En paralelo, la compañía mantiene en estudio otros 479 expedientes.

4. El mapa histórico de vivienda social cedida o vendida por Sareb (nº de inmuebles)



Leyenda:

 Viviendas en convenio vigente con CCAA

 Viviendas en convenio vigente con ayuntamiento

 Viviendas en convenio ya vencido con la CCAA o el ayuntamiento

 Viviendas adquiridas

La ocupación ilegal de inmuebles

Desde su creación, la compañía dispone de un protocolo de actuación ante la ocupación ilegal de inmuebles que tiene por objeto, por un lado, atender las situaciones de vulnerabilidad y, por otro, el cumplimiento de sus obligaciones legales como propietaria mediante el inicio de un procedimiento judicial penal con el que, además, se asegure su responsabilidad frente a terceros.

En este sentido, la compañía colabora con las áreas sociales de los ayuntamientos para valorar si existen situaciones de vulnerabilidad, y así facilitar soluciones habitacionales para los ocupantes de los inmuebles. Sareb también mantiene una estrecha coordinación con los cuerpos y fuerzas de seguridad y las diferentes autoridades para poner fin a los problemas de inseguridad ciudadana que puedan generarse como consecuencia de algunas ocupaciones y, de ese modo, garantizar la seguridad del resto de inquilinos y propietarios que habitan de manera legal en los inmuebles colindantes.

La actuación de Sareb cuando detecta la ocupación ilegal de algún inmueble de su cartera, paso a paso

- Interposición de una denuncia durante las 24/48 horas siguientes a la detección de la ocupación.
- Inicio de un proceso de mediación con los ocupantes de la vivienda para estudiar su situación personal y valorar la firma de un contrato de alquiler social en otro inmueble o en el mismo, en caso de que éste cumpliera con las características de un inmueble para esos fines, siempre que se produzca el informe favorable de los responsables de los Servicios Sociales autonómicos o municipales.
- Contacto con responsables de Servicios Sociales y determinación de la existencia o no de vulnerabilidad tras el estudio de la documentación recibida.
- En el caso de que se determinase que existe vulnerabilidad, la compañía procedería a firmar un contrato de alquiler social con los ocupantes o derivaría el expediente al ayuntamiento o a la comunidad autónoma si Sareb mantuviese con alguno de ellos un convenio de cesión de vivienda social.
- En el caso de que se determinase que no existe vulnerabilidad, Sareb continuaría con el proceso judicial de recuperación de la posesión. Si ésta concluyese con el desalojo del inmueble, se procedería a la toma de posesión de este por la compañía.

Las implicaciones de la ocupación ilegal de inmuebles de Sareb en su mandato desinversor

En 2012 Sareb recibió el mandato de las autoridades económicas y europeas de desinvertir en 15 años toda su cartera de activos -tanto inmuebles como préstamos-. La ocupación ilegal de los inmuebles implica que la compañía debe incurrir en una serie de gastos (judiciales, de gestión, de adecuación posterior, etc...) para la recuperación de la posesión de estos.



Foto: Edificio residencial promovido por Árqura Homes en Granada (Andalucía).

Creación de empleo con valor social

Con el objetivo de mejorar las oportunidades laborales y la calidad de vida de las personas que residen en viviendas de alquiler social de Sareb, la compañía desarrolla iniciativas orientadas a impulsar su empleabilidad e integración.

En 2020 se ha desarrollado una nueva edición del programa 'Construyendo Futuro: empleos con valor social', de la mano de Fundación Integra. Este programa pone a disposición de personas beneficiarias del plan de vivienda social las herramientas sociolaborales necesarias para facilitar su incorporación al mercado laboral a través de sesiones de capacitación técnica y motivacional.

Como consecuencia de la crisis sanitaria, la realización de los talleres de formación previstos para marzo y junio de 2020 se tuvo que retrasar.

Finalmente se ha llevado a cabo un taller en noviembre de 2020, en el que han participado como voluntarios 12 empleados. De los 12 beneficiarios del programa, tres ya han encontrado empleo.

Se prevé que la actividad se retome en 2021 con normalidad y ya está prevista la realización de una sesión.

5. 'Construyendo futuro: empleos con valor social', en cifras



12 PARTICIPANTES en situación de vulnerabilidad han recibido asesoramiento en esta tercera edición



12 VOLUNTARIOS DE SAREB han impartido los talleres



3 HAN CONSEGUIDO EMPLEO



Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

Los talleres formativos realizados por los voluntarios de Sareb en las Escuelas de Fortalecimiento y el programa 'Embajadores Sareb' responden a la meta 4.4 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que aboga por **"aumentar considerablemente el número de jóvenes y adultos que tienen las competencias necesarias, en particular técnicas y profesionales, para acceder al empleo, el trabajo decente y el emprendimiento"**.

'Embajadores Sareb': transparencia y sensibilización en las aulas

Esta iniciativa nació con el fin de dar a conocer a los ciudadanos más jóvenes el funcionamiento y razón de ser de la compañía, sus valores y los compromisos adquiridos por Sareb para dinamizar el sector financiero e inmobiliario en España.

Para ello, la compañía cuenta con un grupo de empleados que, de forma voluntaria, imparte estas sesiones en diferentes centros educativos del territorio español.

Durante el curso escolar 2019/2020, se realizaron 43 charlas a un total de 1.728 alumnos. A lo largo del curso 2020/2021, dado que sólo se están impartiendo las sesiones en formato *online*, se han realizado dos charlas, con un alcance de 50 alumnos.

6. El impacto de 'Embajadores Sareb' en los últimos cursos escolares



Curso 2019/2020 **43 CHARLAS** a un total de **1.728 ALUMNOS**

Curso 2020/2021 **2 CHARLAS** a un total de **50 ALUMNOS**



Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

A través del programa de creación de empleo 'Construyendo futuro: empleos con valor social' la compañía trata de contribuir a la meta 8.3 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que persigue **"promover políticas orientadas al desarrollo que apoyen las actividades productivas, la creación de puestos de trabajo decentes, el emprendimiento, la creatividad y la innovación, y fomentar la formalización y el crecimiento de las microempresas y las pequeñas y medianas empresas, incluso mediante el acceso a servicios financieros"**.



Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

El desarrollo de acuerdos de colaboración con CCAA y ayuntamientos en materia de vivienda social y alianzas con la sociedad civil para la creación de empleo suponen una contribución de Sareb a la meta 17.17 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas: **"Fomentar y promover la constitución de alianzas eficaces en las esferas pública, público-privada y de la sociedad civil, aprovechando la experiencia y las estrategias de obtención de recursos de las alianzas"**

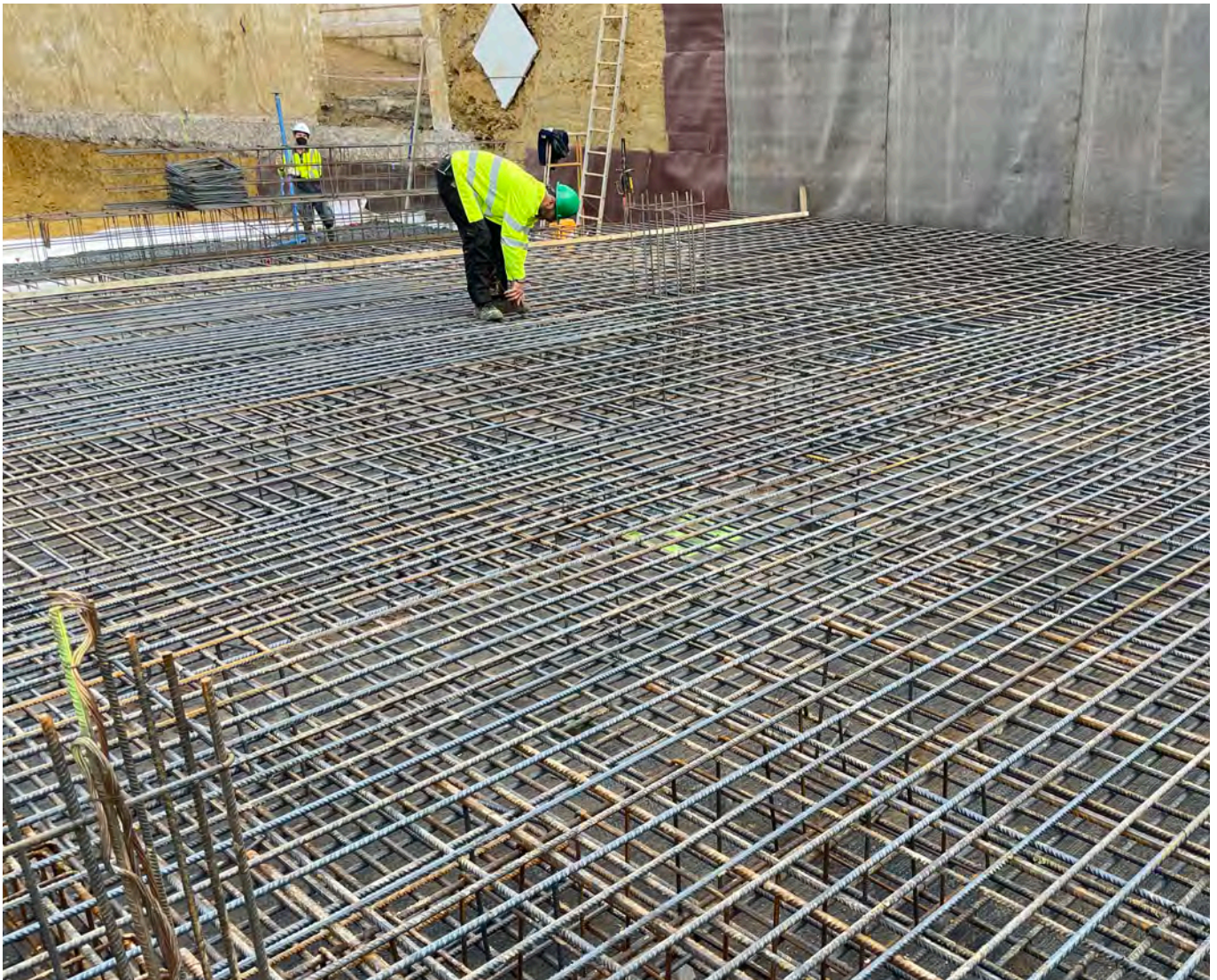
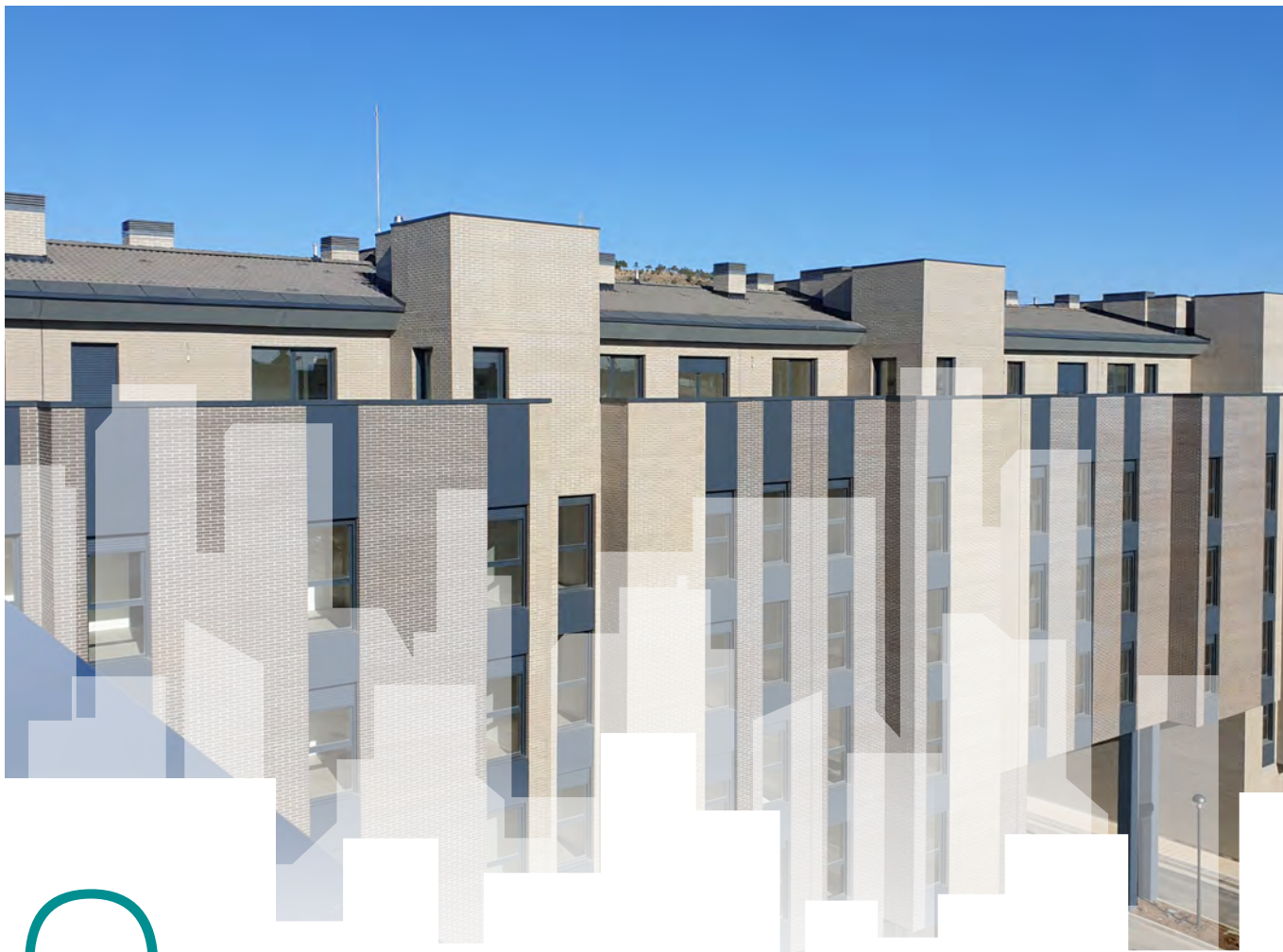


Foto: Trabajos de construcción de una promoción de viviendas de Árqura Homes en Huelva (Andalucía).



3

Nuestro negocio

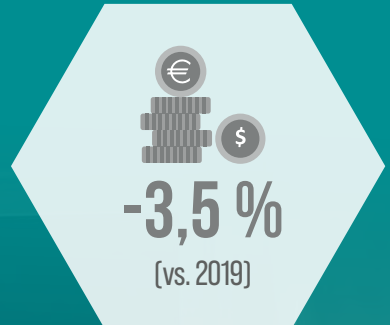
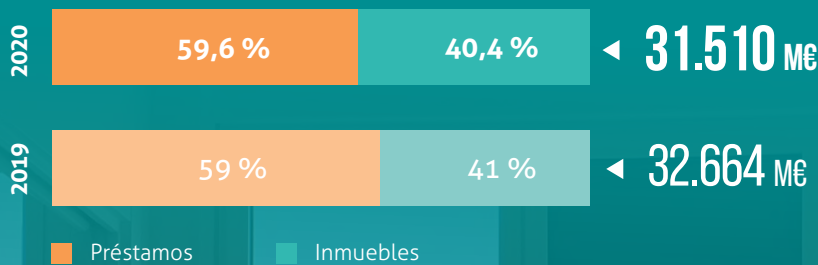
Principales magnitudes	29
Evolución del Plan de Negocio	31
Plan de eficiencia	36
El mercado y las tendencias del sector	38
La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles	40
Cancelación de la deuda senior	44
La gestión y venta de inmuebles	45
Un balance en transformación	62
La gestión y venta de préstamos	64
Información financiera	67

Principales magnitudes

Avances en el cumplimiento del mandato en 2020



REDUCCIÓN DE LA CARTERA DE ACTIVOS



AMORTIZACIÓN DE LA DEUDA SENIOR¹²



¹¹ Esta cifra incluye los ingresos por préstamos, inmuebles y otros ingresos (7 M€ en 2020). La cifra de 2019 contiene un ajuste respecto a la cifra publicada en el Informe Anual de Actividad 2019.

¹² La cifra de 2020 Incluye 138,9 millones de euros amortizados en febrero y marzo de 2021 con cargo a 2020. En la cifra de 2019 se incluyen 293,3 millones de euros correspondientes a la caja generada en 2019 y 10,7 millones de euros correspondientes a la cuenta de reserva de 2018 cancelados en febrero de 2020.

INMUEBLES

Ingresos en 2020

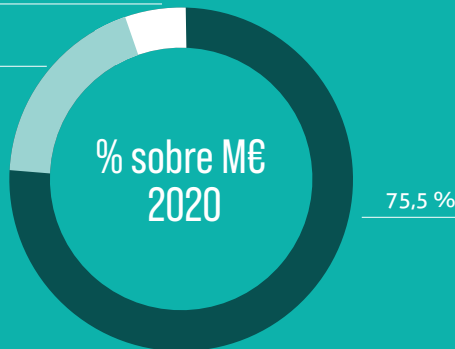


848 M€

-36 % (VS. 2019)

5,7 %

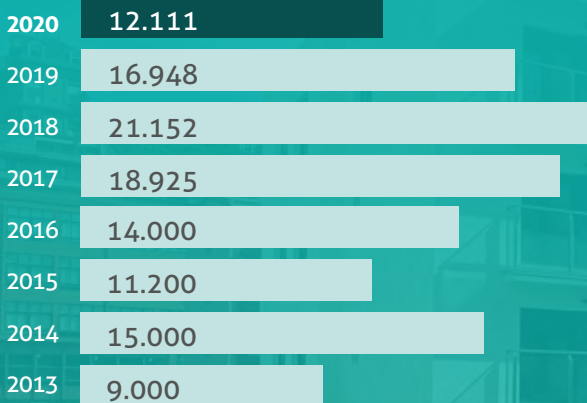
18,8 %



■ Residencial ■ Suelo y terciario ■ Rentas y otros

Ventas residenciales (excluidas operaciones institucionales) ► **595 M€**
(-8% vs 2019)

Inmuebles vendidos (unidades)



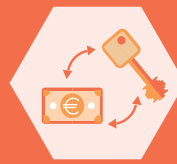
12.111
INMUEBLES VENDIDOS
EN 2020

Ventas propias
10.359
unidades

Ventas por acuerdos
con promotores
1.752
unidades

PRÉSTAMOS

Ingresos en 2020



567 M€

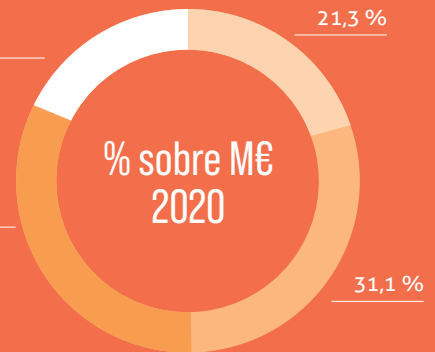
-40 % (VS. 2019)

16,2 %

31,4 %

■ CANCELACIÓN Y VENTA DE PRÉSTAMOS ■ LIQUIDACIÓN DE COLATERALES Y PDV
■ AMORTIZACIONES Y CANCELACIONES ■ INTERESES

% sobre M€
2020



Transformación del balance



+13,4 %
(vs. 2019)

1.867 M€

2019

2.116,8 M€

2020

Evolución del Plan de Negocio

Sareb revisa anualmente el cumplimiento de los propósitos establecidos en su Plan de Negocio

El ejercicio 2020 ha estado marcado por el impacto de la covid-19 sobre la actividad económica general y, específicamente, en la del mercado inmobiliario. El Plan de Negocio 2020-2027 de Sareb fue elaborado y aprobado con anterioridad a este fenómeno, por lo que los objetivos establecidos en el mismo no tuvieron en cuenta sus efectos, si bien la compañía ha trabajado en su revisión para poder adaptarse a este entorno en el corto y medio plazo.

Como consecuencia de la crisis sobrevenida, el cumplimiento del Plan de Negocio en 2020 en materia de ingresos se ha visto reducido significativamente respecto al importe previsto, con una notable disminución también frente a los ingresos obtenidos en 2019. Además de la ralentización económica, los resultados del periodo también han estado condicionados por la prudencia de la estrategia de venta desarrollada por Sareb para evitar los elevados descuentos exigidos en las operaciones de compraventa.

El Plan de Negocio 2020-2027 pone el foco en la retirada estratégica de la compañía del mercado de venta de préstamos impagados o *non performing loans* como consecuencia de los fuertes descuentos de precio exigidos en este mercado y que Sareb, en la búsqueda de la maximización del valor de su cartera, no pretende asumir.

El plan había previsto reducir la actividad en esta línea de negocio y, en paralelo, continuar con la estrategia de transformación de los activos financieros para incorporar las garantías subyacentes a la cartera de Sareb y proceder a su comercialización y venta en el canal minorista. La disminución de ventas en este segmento de préstamos impagados ha sido más severa respecto a lo esperado, ya que ha tenido lugar una caída significativa del número de transacciones y los descuentos esperados por los compradores –con marcado carácter profesional– han seguido considerándose elevados por parte de Sareb. Así, la compañía ha decidido no asumir el menor nivel de precios, a la espera de que se normalicen las condiciones.

En general, el contexto de 2020 ha derivado en una reducción de la actividad mayorista de compraventa de carteras de préstamos impagados y activos inmobiliarios, tanto en número como en el tamaño de las operaciones transaccionadas. Los principales fondos internacionales se han enfocado en mayor medida en la gestión y comercialización de los portafolios ya adquiridos para acelerar la rotación de los mismos, motivados por la presión de sus planes de negocio a corto plazo y el elevado coste de capital, así como, en algunos casos, por la exigente financiación de entidades internacionales.

Del lado de los activos inmobiliarios, su evolución también ha estado marcada significativamente por la coyuntura, con un comportamiento muy diferente respecto a las previsiones realizadas. En concreto, la variación media de precios en España en 2020 ha mostrado una caída del 1,8 %, frente a unas estimaciones que, en todo caso, señalaban crecimientos moderados. Por otro lado, las transacciones de vivienda libre a nivel nacional han caído un 14,4 % en 2020 respecto a 2019, hasta las 467.579 unidades¹³.

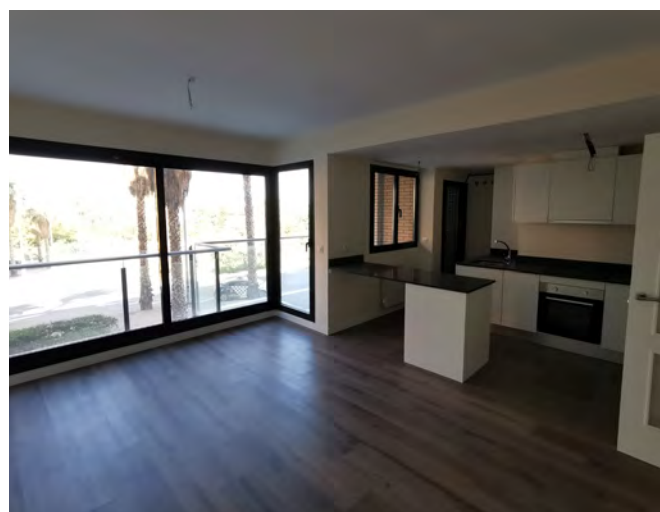


Foto: Interior de una vivienda de Árqura Homes en Granada (Andalucía).

¹³ De acuerdo con los datos actualizados por el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. Marzo 2021.

Cumplimiento del Plan de Negocio en 2020

Teniendo en cuenta el contexto del mercado, a cierre de 2020 el nivel de cumplimiento de los objetivos establecidos en el Plan de Negocio en lo que respecta al volumen de ingresos se situó en el 53 %, con una reducción del 38 % si se compara con la cifra de ingresos de 2019. Por su parte, en términos de márgenes, el cumplimiento presupuestario ha alcanzado el 54 %.

El proceso de transformación de préstamos también se ha visto impactado por la situación socioeconómica, aunque en menor medida que la actividad comercial de la compañía. Así, el volumen de inmuebles transformados ha crecido un 13 % durante el periodo, hasta los 2.117 millones de euros, y ha supuesto el cumplimiento del 81 % sobre el presupuesto asignado a la transformación del balance. Con anterioridad a 2020, Sareb ya había estimado que se podrían transformar volúmenes por un importe superior al alcanzado en 2019 y por tanto, la compañía continúa con el proceso de judicialización masiva de la cartera –iniciado a mediados de 2017–. No obstante, en 2020 los acuerdos mediante daciones en pago figuran como el canal de transformación más importante, seguidos de las ejecuciones hipotecarias y, en menor medida, por los concursos.

Los ingresos procedentes directamente de la gestión y venta de los activos inmobiliarios han mostrado un nivel significativamente inferior a lo esperado antes de la situación causada por la aparición de la covid-19, con un grado de cumplimiento del 69 % respecto a lo previsto. La evolución de los inmuebles ha estado marcada por la progresiva recuperación de la actividad en el segmento residencial durante el ejercicio, con unas ventas que han

alcanzado los 641 millones de euros – 1.043 millones de euros en 2019– y han supuesto el 76 % de los ingresos totales del negocio de inmuebles.

Cabe destacar que la práctica totalidad de las ventas de inmuebles residenciales se produjo en el mercado de particulares, en el que además se ha observado un mayor ritmo de recuperación durante el segundo semestre del año. Sin tener en cuenta operaciones institucionales, las ventas del segmento residencial fueron solo un 8 % inferiores a las de 2019. Además, en 2020 se ha consolidado la tendencia iniciada en el año anterior por la que los ingresos procedentes de la gestión y venta de activos inmobiliarios superan a los de los préstamos.

Respecto a los préstamos, los niveles de cumplimiento –situados en el 40 % en ingresos y en el 187 % en margen neto– también se han desviado durante el ejercicio respecto a las previsiones iniciales. Los ingresos por activos financieros han alcanzado los 567 millones de euros, el 40 % menos que en 2019, dada la contracción de este mercado. Destaca el volumen de operaciones relativas a las amortizaciones contractuales sin quita y el pago de intereses –provenientes de la cartera de mayor calidad de Sareb–, que caen año a año de forma paralela a la amortización y vencimiento de dichos préstamos. Las operaciones con quita disminuyeron en 2020 un 43,5 %, hasta los 296,8 millones de euros.

i Más información en [Mercado y tendencias del sector](#), [Gestión y venta de inmuebles](#) y [Gestión y venta de préstamos](#).



Foto: Vista aérea de una serie de promociones de Árqura Homes en Baiona (Galicia).

Claves del Plan de Negocio 2021-2027

El nuevo Plan de Negocio, aprobado recientemente para el periodo 2021-2027, mantiene la misma estructura del anterior, con especial hincapié en el detalle de la actividad de los tres primeros años (2021-2023) y complementado con una serie de escenarios a largo plazo que incluyen diferentes hipótesis de comportamiento del mercado inmobiliario. Adicionalmente, en la elaboración del Plan de Negocio actual se han tenido en consideración cinco aspectos esenciales:

- La aprobación del Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo¹⁴, que permite que Sareb pueda continuar ejerciendo su actividad y no entre en causa de disolución por encontrarse en situación de fondos propios negativos. Esta circunstancia dota a la compañía de una mayor flexibilidad a la hora de diseñar la desinversión de los activos, ya que el resultado a nivel de margen bruto pierde protagonismo en favor de la maximización de los flujos de caja, que pasa a ser el objetivo final de la compañía respecto a la estrategia a adoptar en la desinversión de la cartera de activos.
- La crisis provocada por la covid-19 ha tenido un impacto significativo tanto en el cuadro macroeconómico general del ejercicio 2020 como en las previsiones futuras. Este impacto también se ha trasladado a la realidad del mercado inmobiliario de 2020, con una reducción de los precios y del volumen de transacciones, y a las estimaciones a futuro de estas variables.
- La nueva segmentación estratégica de la cartera de activos supone una profundización respecto a la implantada anteriormente. Se incluyen en el modelo las ventas y transformación según la segmentación de cada activo, así como una profundización en los negocios de generación de valor (desarrollo de suelos y promoción inmobiliaria).
- La decisión de poner el foco en la venta de los inmuebles residenciales en el mercado minorista, con una reducción significativa de las transacciones de carteras de activos en los mercados mayoristas.
- La aprobación del Plan de Eficiencia –ejecutado por la compañía en 2020–, por el que las proyecciones del Plan de Negocio recogen la consolidación de la eficiencia lograda en 2020.

Por otra parte, la actualización del Plan de Negocio de Sareb para el periodo 2020-2027 –aprobada por el Consejo de Administración– muestra la imposibilidad de generar flujos de caja suficientes a lo largo del periodo para amortizar íntegramente la deuda emitida por la compañía. Tanto esa circunstancia como su importe dependerán de la evolución de numerosas hipótesis, entre las que destaca la evolución de los precios de los activos inmobiliarios a lo largo de cada ejercicio.



Foto: Interior de una vivienda promovida por Árcura Homes en Jerez de la Frontera (Andalucía).

¹⁴ Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública.

Los pilares básicos de la estrategia de la compañía incluidos en el Plan de Negocio tienen en cuenta los siguientes aspectos:



Creación de valor en los activos

- **Promoción inmobiliaria:** Mediante nuevos desarrollos sobre suelos propios y sobre terrenos que en la actualidad figuran como garantías de préstamos y que en el futuro pasarán a formar parte del balance de Sareb. Este segmento de negocio se ha comenzado a desarrollar específicamente con la creación de Árqura Homes en 2019, que ejecuta una gran parte de la actividad de promoción inmobiliaria con la participación de un gestor especializado. En 2020 se ha consolidado su actividad, con un Plan de Negocio específico a desarrollar en los próximos ejercicios.
- **Finalización de obras sin terminar:** Una parte de la cartera recibida por Sareb está constituida por obras paralizadas y con distintitos grados de avance. El estado actual de estos activos supone una importante dificultad para su comercialización y conllevaría la aceptación por parte de Sareb de precios muy reducidos, mientras que la realización de obras para su finalización y su venta como viviendas terminadas puede generar un importante valor para la compañía.
- **Desarrollo urbanístico de suelos:** La compañía es propietaria de un importante volumen de suelo y, como consecuencia del proceso de transformación, está previsto que incorpore más activos de esta tipología. El grado de desarrollo urbanístico de la cartera de terrenos es muy heterogénea, por lo que, junto con gestores especializados, se realizan las inversiones necesarias para avanzar en su calificación urbanística. Así, la compañía trata de maximizar su precio de venta, en contraposición a la comercialización de los mismos en su estado actual.



Mejora de la eficiencia en el gasto de la compañía

- En 2020 se ha definido e implantado el Plan de Eficiencia de la compañía, enfocado en el ahorro y contención de gastos. Desde su puesta en marcha, la compañía ha reducido significativamente su base de costes, especialmente en aquellos con mayor componente fijo y menos dependientes del nivel de actividad, y se ha realizado una revisión de todas las fuentes de gasto para identificar puntos de mejora.
- En el Plan de Negocio 2021-2027 se recoge una consolidación de estos ahorros a lo largo de todo el periodo de proyección.
- Adicionalmente, la compañía ha trabajado en la unificación de servicios proporcionados por diferentes proveedores y en la simplificación de la metodología de ejecución e identificación de sinergias operacionales que permitan mejorar las condiciones económicas de contratación.



Apuesta por el proceso de transformación

- Continúa la apuesta estratégica de creación de valor mediante la transformación de buena parte de la cartera de activos financieros con colateral inmobiliario.
- Esta actuación se desarrolla sobre aquellos préstamos en los que la capacidad de recuperación está centrada en la toma de control de los colaterales, su saneamiento, publicación y posterior venta en forma de activos más líquidos y fáciles de comercializar en el mercado minorista.



Segmentación estratégica de la cartera

El mayor conocimiento de los activos supone un avance en la segmentación estratégica de los mismos, con el objetivo de maximizar el valor recuperatorio de la cartera. Para ello se ha definido diferentes segmentaciones:

Activos financieros:

- Explotación de vías de recobro por un lado en préstamos *performing* y por otro en préstamos *unsecured* con colaterales de bajo interés.
- Activos donde se combina la visión del potencial de monetización con la de obtención de valor mediante la transformación del activo.
- Colaterales a los cuales se asigna de antemano una estrategia como activos inmobiliarios, por lo que el objetivo es la incorporación del mismo a través del proceso recuperatorio.

Activos inmobiliarios:

- Inmuebles donde se asigna una estrategia de valor que permita un mayor retorno en la desinversión, como la promoción inmobiliaria o el desarrollo urbanístico de los suelos.
- Activos en los que la prioridad es su venta inmediata dado que no presentan un recorrido adicional de valor.
- Inmuebles asignados a alguna iniciativa o programa de vivienda social.

¿Qué riesgos pueden afectar al Plan de Negocio de Sareb?

Más allá de los riesgos propios del mercado y de la actividad económica que pudieran materializarse en situaciones habituales, la crisis sanitaria de la covid-19 se ha convertido en uno de los principales riesgos que enfrenta Sareb en el corto y medio plazo.

La reducción de la actividad económica en el ejercicio ha tenido un impacto significativo en el negocio de la compañía, lo que ha generado desviaciones respecto a lo previsto en su Plan de Negocio.

Este efecto se ha observado simultáneamente en la demanda, al verse muy restringidos tanto el consumo privado como las inversiones en ocio y turismo, y en su consecuente afectación sobre los segmentos inmobiliarios correspondientes. La compra de un inmueble supone una importante decisión de inversión sobre la que pesan las expectativas futuras –ya sea para un particular que compra una vivienda, para una empresa, o para un inversor mayorista–. En este sentido, se ha

observado que muchos potenciales compradores han optado por aplazar sus decisiones de compra a momentos de menor incertidumbre.

La forma y ritmo en la que evolucionen las perspectivas de recuperación económica, y su traslación a las principales variables del mercado inmobiliario, suponen un riesgo importante en la consecución de los objetivos establecidos en el Plan de Negocio 2021-2027.

Asimismo, existe otro riesgo para la compañía relacionado con una mayor presión y competitividad comercial por parte de los grandes fondos de inversión, en el caso de que estos busquen una salida ágil de sus inversiones a través de estrategias de reducción de precios.

i Más información sobre la gestión de riesgos de Sareb en el epígrafe de **Buen gobierno**.



Foto: Vivienda propiedad de Árqura Homes en Casares, Málaga

Plan de Eficiencia

El Plan de Eficiencia puesto en marcha por Sareb en 2020 tiene como objetivo optimizar los gastos de la compañía a través de tres vías que se irán acometiendo en distintas fases:

Sareb como gestor

La reordenación de las actividades para asegurar que Sareb pone el foco en su actividad como gestor de préstamos e inmuebles, elimina las duplicidades con los *servicers* y otros proveedores y optimiza el coste asociado al mantenimiento y gestión de sus activos.

Operativa de costes

La evolución del Proyecto Esparta y de los principales procesos de la compañía para generar sinergias.

Segmentación de activos

El planteamiento de unas políticas de actuación segmentadas por tipología de activos para optimizar los costes de gestión y transformación de los mismos y maximizar los ingresos.



Foto: Salón de un inmueble residencial promovido por Árqura Homes en municipio sevillano Dos Hermanas (Andalucía).

Previsiones de ahorro

El impacto en términos de ahorro se estima en más de 70 millones de euros anualizados. Esas provisiones se han realizado sobre el presupuesto total de gasto, elaborado a inicios de 2020, sin tener en cuenta las consecuencias e impactos de la covid-19.



Un esfuerzo orientado a la eficiencia y a la optimización del gasto

Los gastos totales de la compañía -excluidos los financieros- han decrecido un 9 % respecto a 2019, hasta los 603 millones de euros, principalmente por la reducción de la actividad comercial, pero también por la implantación de las primeras medidas contempladas en el Plan de Eficiencia puesto en marcha en el ejercicio

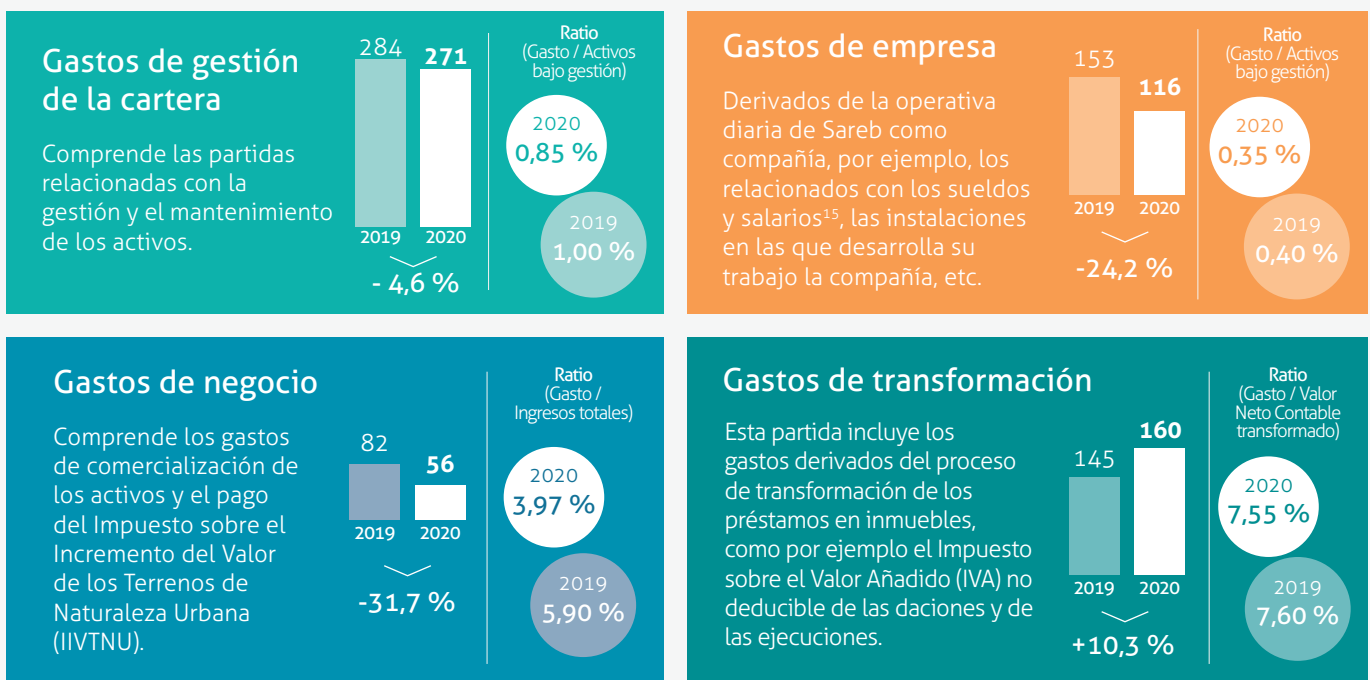
La nueva estrategia de la compañía agrupa los gastos en cuatro grandes partidas –gastos de negocio, de transformación, de gestión de la cartera y de empresa– con un objetivo común: ahorrar costes y aumentar la eficiencia para dar cumplimiento a lo establecido en el Plan de Negocio y ejecutar de forma óptima el mandato desinversor.

Todas las partidas se han reducido con respecto a 2019, excepto la de gastos de transformación, que ha crecido más de un 10 % por el avance de Sareb en su estrategia de incorporación de inmuebles en balance. Las mayores

caídas se han observado en los gastos de negocio –31,7 % menos respecto a 2019–, por la reducción de los volúmenes de venta, y en los de empresa, que disminuyen casi un 25 % por la implantación de iniciativas para generar ahorros en los costes de estructura.

Los esfuerzos de la compañía también han permitido reducir los gastos relacionados con la gestión de la cartera, que retroceden un 4,6 % respecto a 2019 a pesar de que el volumen de inmuebles –que generan mayores costes de mantenimiento– ha crecido en 2020 por la incorporación de 22.853 activos inmobiliarios en balance.

7. Desglose de gastos por tipología (en millones de euros y % de variación respecto a 2019)



-9% REDUCCIÓN TOTAL DE GASTOS

¹⁵ Los gastos de personal se incluyen en esta partida y ascienden a 36 millones de euros en 2020.

El mercado y las tendencias del sector

El 2020 la economía española sufrió las consecuencias derivadas de la covid-19: el PIB español registró una caída anual del 10,8 %, principalmente motivada por las medidas de contención para controlar la pandemia (INE).

Nuevos retos en el horizonte ...



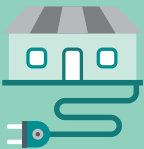
Cambios demográficos y sociales

- En 2027 en España se contabilizarán más de 47,5 millones de habitantes y alrededor de un cuarto tendrá más de 65 años, según el INE. Asimismo, las familias tienden a reducir su tamaño –modelos monoparentales, *singles*–.
- Los efectos de la covid-19 han provocado un aumento de la mortalidad en 2020 y se prevé una disminución de la natalidad, de acuerdo con los últimos datos del INE.



Infraestructuras resilientes al cambio climático

- La inversión en modernización de infraestructuras ha sido reducida durante décadas, a pesar de que éstas generan más del 60 % de las emisiones de gases de efecto invernadero del planeta. Existe un gran potencial de crecimiento económico asociado a la descarbonización de las infraestructuras que, combinado con reformas estructurales que incentiven la transformación e innovación en este campo, podría aumentar el PIB mundial hasta en un 5 % para 2050, al tiempo que contribuiría a reducir las emisiones de CO2 y a mitigar los riesgos y costes asociados a eventos climáticos extremos. Esta necesidad está en línea con los planes de recuperación post-covid europeos y nacionales y es una de las palancas del 'Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia: España Puede'. (OCDE, Comisión Europea y Gobierno de España).
- La Ley de Cambio Climático y Transición Energética de España –en trámite– incorpora artículos referidos a la adaptación al cambio climático en la edificación.



Ciudades circulares: hacia el residuo cero

- Las ciudades se orientan hacia la economía circular, reduciendo los residuos al mínimo y procurando que se incorporen de nuevo a la cadena de valor.
- Numerosas ciudades europeas, entre ellas Murcia y Sevilla, han firmado en 2020 la 'Declaración Europea de Ciudades Circulares', reconociendo la necesidad y el papel que desempeñan las ciudades para acelerar la transición a una economía circular en Europa.



Cambios en las preferencias del consumidor 'post-covid'

- Tras el periodo de confinamiento, el comprador prioriza la amplitud y luminosidad.
- Aumenta el nivel de ahorro de los ciudadanos como medida de precaución ante la coyuntura económica y laboral.



Eficiencia energética en edificios

- Los edificios consumen el 40 % de la energía utilizada en la Unión Europea (UE).
- En línea con el Acuerdo de París, la UE ha establecido un objetivo indicativo de mejora de la eficiencia energética de al menos un 27 % para 2030.
- El *Green Deal* de la Comisión Europea hace referencia a la necesidad de los estados europeos de hacer más eficiente y sostenible su parque inmobiliario y los futuros desarrollos.

... con impacto en el mercado inmobiliario

Innovación aplicada al negocio inmobiliario

- El cliente se ha acostumbrado a una experiencia digital y *seamless*.
- La digitalización se acelera y pasa a ser un objetivo prioritario en la agenda de las empresas del sector, que integran la realidad virtual, la inteligencia artificial o el internet de las cosas en su operativa, así como la industrialización de los procesos de construcción.



Vivienda y suelo: transacciones marcadas por la ralentización económica

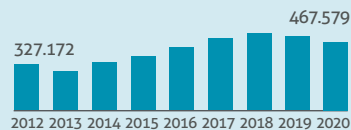
Vivienda
1.622 €/m²
Precio medio a cierre de 2020

- En el año 2020 la compraventa de viviendas bajó un 14,4 %, hasta las 467.579 unidades (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).
- El valor tasado de vivienda libre cayó un 1,8 % en 2020, hasta los 1.622 €/m² (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

Suelo
142,1 €/m²
Precio medio a cierre de 2020

Transacciones de vivienda libre y suelo (ventas totales)

Número de ventas totales de vivienda libre



Número de ventas totales de suelo urbano



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana



Cambios en el modelo: perspectivas en hogares

- Se estima que el número de hogares crecerá en más de 1,1 millones en los próximos 15 años.
- El mayor incremento se estima para las viviendas unipersonales, que representarían un 28,9 % de las viviendas en 2035, seguidas de los hogares formados por dos personas, con un 32,3 % (INE).



Mercado no residencial: oficinas, locales y centros comerciales, industrial y logístico

- La demanda de espacios de oficina seguirá cayendo en el corto plazo. Las empresas buscarán oficinas con mayor proporción de espacios colaborativos o de reunión.
- El auge del servicio a domicilio y del comercio electrónico impacta en los negocios minoristas y en su capacidad de hacer frente a los costes de alquiler.



La venta de préstamos: un mercado con gran competencia

- La Comisión Europea ha publicado su estrategia para abordar el previsible aumento del volumen de *non-performing-loans* tras la covid-19. Se trata de una gestión temprana para evitar una nueva acumulación de estos en los balances de los bancos.
- La estrategia planteada se basa en el desarrollo de mercados secundarios, en la colaboración con sociedades de gestión de activos, en la reforma de los marcos europeos de insolvencia y recuperación de deuda y en la aplicación de los marcos europeos de gestión de crisis bancarias.



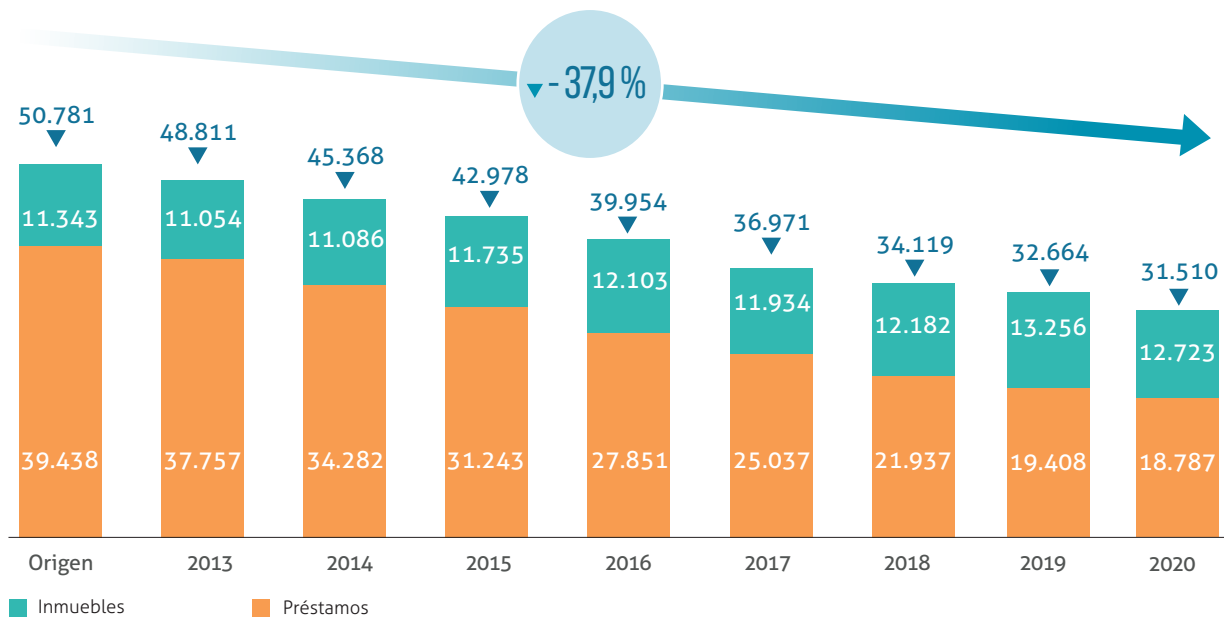
La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles

La cartera de activos de Sareb se ha reducido un 37,9 % desde su origen

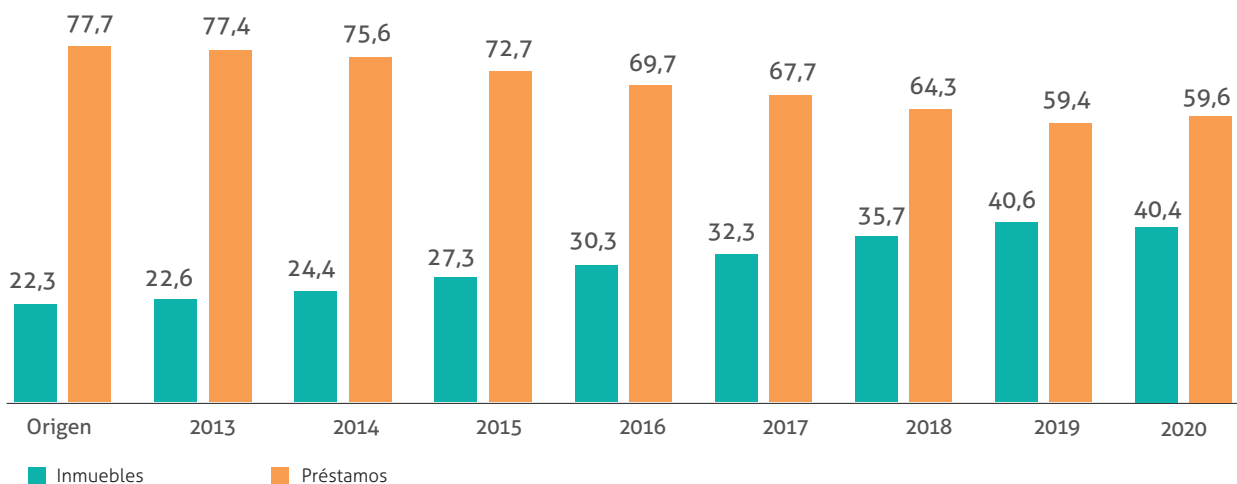
Sareb ha continuado avanzando en el proceso de desinversión de su cartera de activos, que en 2020 se ha reducido en 1.154 millones de euros, hasta los 31.510 millones de euros. Si se compara con la cartera recibida en origen, de 50.781 millones de euros, esta cifra supone una reducción del 37,9 %.

En cuanto al número de activos, la cartera ha aumentado hasta las 201.423 unidades, como consecuencia del proceso de transformación.

8. Evolución de la cartera (millones de euros)¹⁶

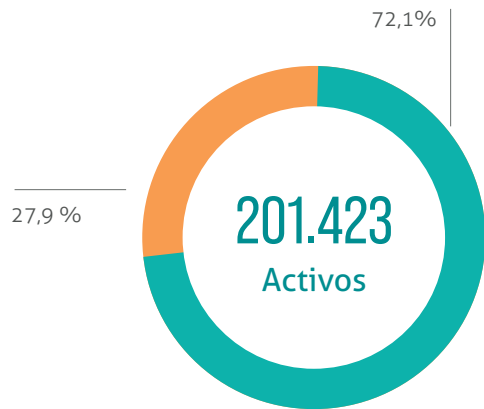


9. Composición de la cartera (% sobre millones de euros)



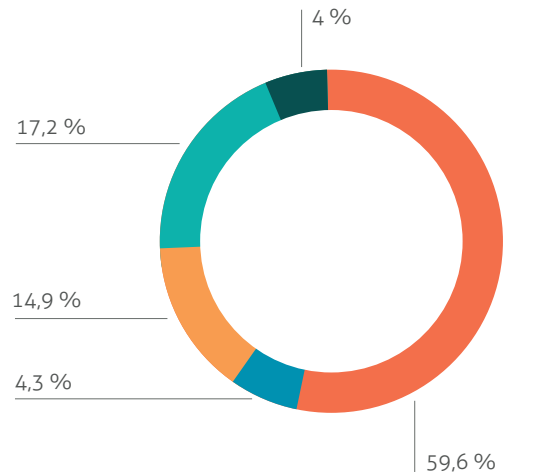
¹⁶ Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones.

10. Composición de la cartera
(% sobre número de activos)



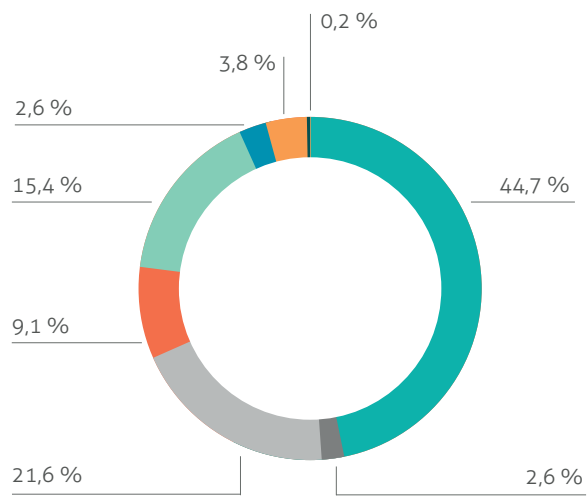
- Préstamos
- Inmuebles

11. Desglose por tipología de activos
(% sobre millones de euros)



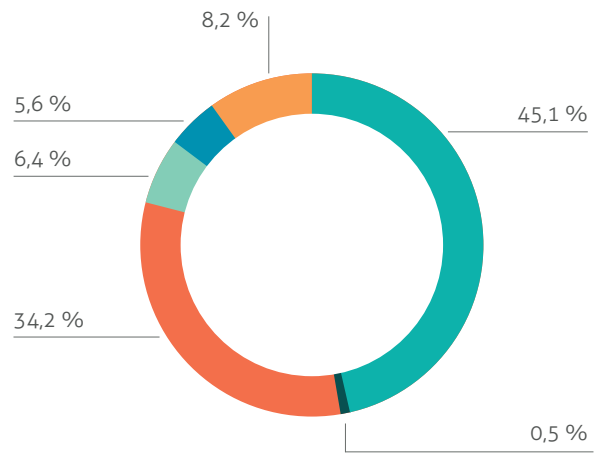
- Préstamos
- Residencial
- Suelo
- Terciario
- Otros¹⁸

12. Desglose de activos inmobiliarios por tipología
(% sobre millones de euros¹⁷)



- Viviendas
- Suelo rústico
- Anejos
- Terciario
- Suelo finalista
- Industrial
- Suelo en desarrollo
- Otros

13. Desglose de activos financieros por tipo de garantía
(% sobre millones de euros¹⁷)



- Residencial
- Sin garantías
- Obra en curso
- Suelo
- Comercial
- Garantía mixta

¹⁷ Incluye Árgura Homes y obras sin terminar de Sareb sin categorizar.

¹⁸ Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones.

14. Desglose geográfico de la cartera de activos inmobiliarios¹⁹ (% sobre unidades²⁰ y sobre millones de euros²¹)



■ % sobre unidades

■ % sobre VNC

¹⁹ No incluye unidades de obra en curso.

²⁰ No informado: 0,05 %.

²¹ Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones.

15. Desglose geográfico de la gestión de préstamos²²
 (% sobre millones de euros)



²² El 0,08 % de los préstamos no están asignados a una comunidad autónoma concreta.

Cancelación de la deuda senior

Un total de 15.863 millones de euros de deuda amortizados desde el origen

La actividad de Sareb se centra en generar ingresos mediante la gestión y venta de sus préstamos e inmuebles para cancelar el mayor importe posible de la deuda emitida en el momento de su constitución. Desde su creación, Sareb ha reducido la misma en 15.862,8 millones de euros, un 31,2 % del total.

En febrero de 2020 la compañía amortizó con cargo a 2019 un total de 293,3 millones de euros de la caja generada a lo largo de ese ejercicio. Además, en el primer semestre del año también tuvo lugar una subsanación de bonos del Grupo 1²³ por 6,6 millones de euros.

Por otra parte, entre diciembre de 2020 y febrero y marzo de 2021 la compañía ha amortizado 179,8 millones de euros. De ellos, 57 millones de euros se corresponden con la cuenta de reserva -o escrow account- de 2019; 118 millones de euros, con la amortización en efectivo de los bonos de los Grupos 1 y 2²⁴ con cargo a 2020; y 4,8 millones de euros, con la subsanación de bonos de los Grupos 1 y 2 con cargo a 2020.

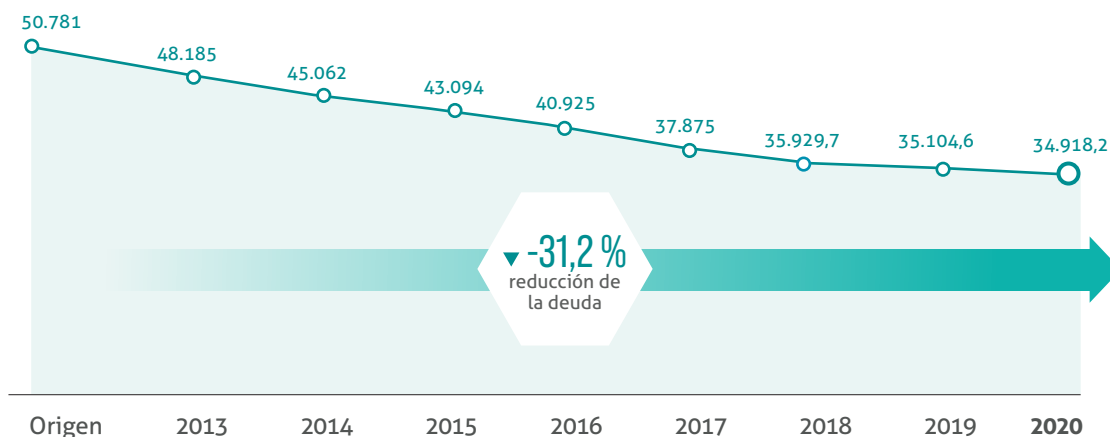
El pago de intereses asociados a la deuda de Sareb desde su origen asciende a 5.899,4 millones de euros, de los cuales 2.784,9 se han destinado a las entidades que recibieron ayudas públicas y traspasaron su cartera a Sareb.



Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con posterioridad al cierre de 2020 Sareb ha tenido conocimiento de la decisión de la agencia europea Eurostat de incorporar la compañía al perímetro de las cuentas públicas a través de la comunicación realizada por fuentes públicas estatales. Si bien esta decisión tendrá un impacto tanto en el volumen de deuda pública como en el déficit público, no afecta a la actividad de la compañía ni a la estructura de sus emisiones de títulos de renta fija avalados por el Estado.

16. Evolución de la deuda senior desde el origen de Sareb (millones de euros)



²³ Grupo 1: BFA-Bankia, Catalunya Banc, NCG Banco-Banco Gallego y Banco de Valencia.

²⁴ Grupo 2: BMN, Liberbank, Caja3 y CEISS.

La gestión y venta de inmuebles

Con un destacado componente minorista y foco en el consumidor final, este negocio se consolida en 2020 como la principal fuente de ingresos de la compañía y aporta casi el 60% del total

La gestión y venta de activos inmobiliarios sigue cobrando relevancia y en 2020 ha vuelto a situarse como la principal fuente de ingresos de Sareb, con un volumen de 848 millones de euros, el 59,6 % del total.

Ese importe supone un descenso del 36 % respecto al año anterior, como consecuencia de la ralentización de la actividad económica provocada por la covid-19 y por la estrategia prudente de ventas llevada a cabo por la compañía, que ha preferido aplazar la venta de determinados activos -fundamentalmente suelos e inmuebles terciarios- para los que se exigían descuentos significativos.

La evolución del mercado inmobiliario ha estado marcada por la incertidumbre generada por el retroceso de la actividad económica, lo que ha dificultado el cierre de operaciones.

En términos de precio escriturado, las ventas de las diferentes tipologías –residencial, suelo y terciario– de inmuebles propios de Sareb han ascendido a 721,9 millones de euros, un 25,4 % menos que en 2019. En número, la compañía ha comercializado directamente un total de 10.359 unidades, lo que supone un descenso del 21,9 % en un año.

Por otro lado, en 2020 se han vendido 1.752 activos desde el balance de los promotores.

Sareb ha preferido aplazar la venta de determinados activos para los que se exigían descuentos significativos

i Más información en el capítulo de **Gestión y venta de préstamos** y en la **web de Sareb**

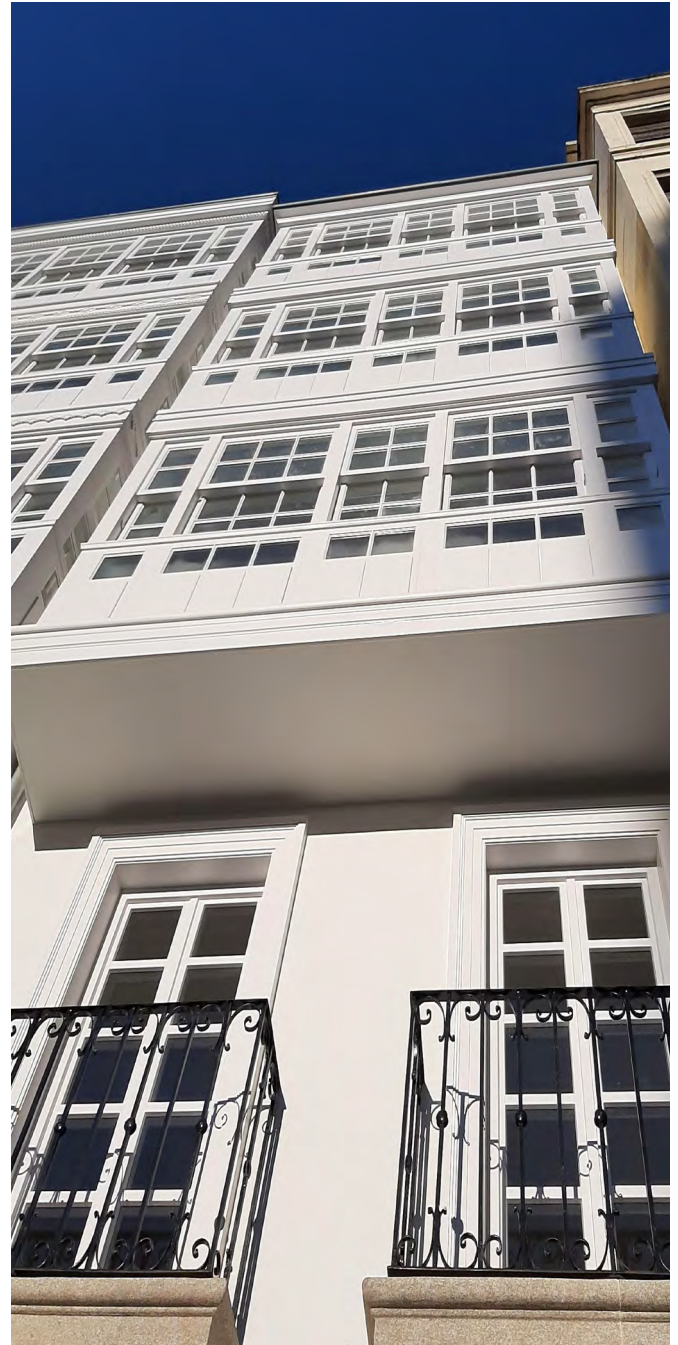


Foto: Edificio de viviendas de Árqura Homes en el centro de la ciudad de A Coruña (Galicia).



Residencial

La compañía ha realizado ajustes prudentes de precio en algunos activos residenciales para revertir el parón provocado por el confinamiento y adaptarse a la nueva demanda surgida tras la covid-19. No obstante, la progresiva recuperación del mercado residencial se ha acelerado en el segundo semestre -con un crecimiento del 20 %* anual en el volumen de venta de viviendas en el mercado minorista- en el que se ha observado cierta normalidad y un creciente interés por las viviendas unifamiliares en zonas alejadas del centro de las ciudades.

Las ventas de activos residenciales propios de Sareb han ascendido a 557,5 millones de euros en 2020, un 24,5 % menos que en el ejercicio previo. A nivel regional, el mayor volumen se ha concentrado en Comunidad Valenciana (23 %), Cataluña (12 %), Comunidad de Madrid (11 %) y Andalucía (10 %).

*Esta cifra no tiene en cuenta la venta de viviendas promovidas por Sareb o a través de Árqura Homes.

La práctica totalidad de las ventas de inmuebles residenciales se ha producido en el mercado de particulares. Sin tener en cuenta las operaciones institucionales realizadas en 2020 y 2019, las ventas residenciales de Sareb han disminuido solo un 8 % en este ejercicio respecto al anterior, frente a una caída del mercado de aproximadamente el 15 %.

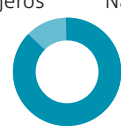
En términos de unidades, la comercialización de activos propios se ha reducido un 26 % en 2020, hasta los 8.912 inmuebles. En paralelo, se han comercializado 1.358 activos residenciales a través Planes de Dinamización de Ventas (PDV), el 57 % menos que en 2019.

Perfil del comprador de vivienda residencial propia (2020)

Persona física



Extranjeros 8 % Nacionales 92 %



Persona jurídica



Suelo

La ralentización económica y la incertidumbre han tenido un impacto mucho más profundo en el mercado de suelo, un activo que constituye una inversión a largo plazo. No obstante, se ha observado una cierta recuperación a finales de año, momento en el que se han concentrado la mayoría de las operaciones. Cabe destacar que en el segundo semestre del año el volumen de venta de suelos propios se incrementó un 19,5 % respecto al mismo periodo de 2019.

En el conjunto del año, las ventas de suelos propios alcanzaron los 107,4 millones de euros en términos de precio escriturado, un 18,6 % menos que el año anterior. Por comunidades autónomas, Cataluña (26 %) y Comunidad Valenciana (15 %) acumularon los mayores importes.

En número, la compañía comercializó directamente un total de 910 unidades, el 33 % más en un año. Por otro lado, la compañía vendió en 2020 un total de 229 suelos desde el balance de los promotores, lo que supone un descenso anual del 37,6 %.



Terciario

El segmento de activos terciarios ha sido el más perjudicado por la coyuntura provocada por covid19. Las limitaciones al comercio, al ocio y al turismo han tenido un impacto decisivo en la venta de activos como locales, centros comerciales u hoteles, entre otros. La otra cara de la moneda la han representado los activos logísticos, que han mostrado una buena evolución por el impulso del comercio electrónico.

El importe escriturado de los inmuebles propios de esta tipología que han sido vendidos por la compañía ha

alcanzado los 56,9 millones de euros en 2020, un 50,5 % menos que en 2019. El mayor volumen se concentró en Cataluña (15 %), Comunidad Valenciana y Canarias (ambas con cerca del 14 %).

En unidades, durante el ejercicio Sareb ha vendido 537 activos propios de esta tipología, lo que supone un retroceso del 2 % anual. En paralelo, ha crecido un 48,6 % la comercialización de activos terciarios desde el balance de los promotores, hasta las 165 unidades.

2019

2020

17. Ventas de inmuebles residenciales propios (millones de euros y unidades vendidas)



738,4 M
de euros

12.046
unidades propias

-24,5 % (€)
- 8 % (excluyendo
operaciones
institucionales)



557,5 M
de euros

8.912
unidades propias



18. Ventas de suelo propio (millones de euros y unidades vendidas)



132,2 M de euros

681 unidades
propias

-18,6 % (€)



107,4 M de euros

910 unidades
propias

19. Ventas de inmuebles terciarios propios (millones de euros y unidades vendidas)



114,9 M
de euros

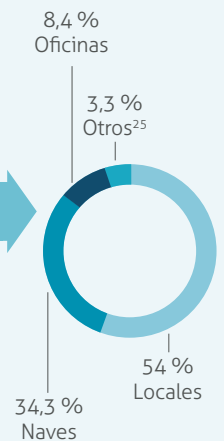
548
unidades propias

-50,5 % (€)

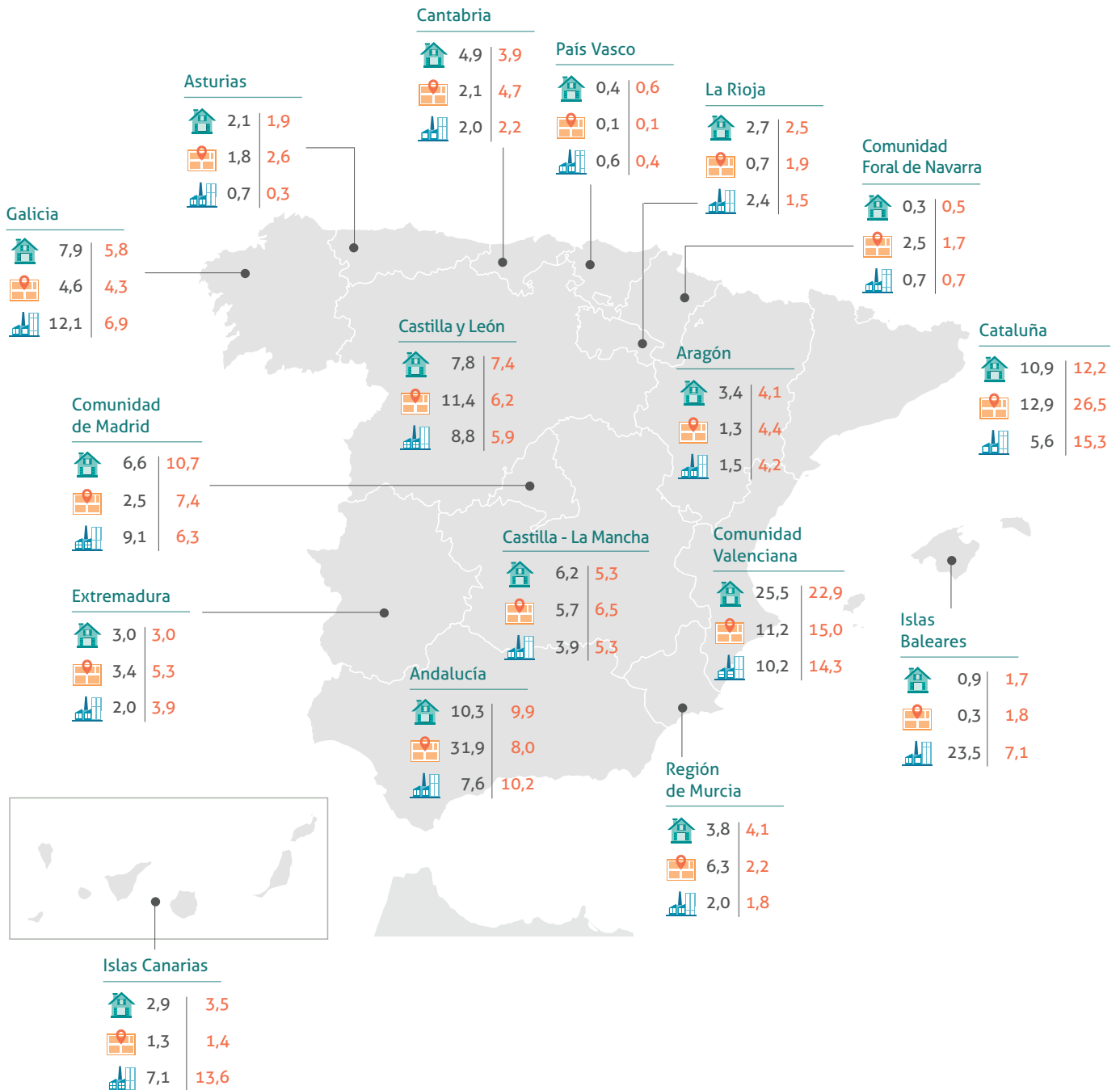


56,9 M
de euros

537
unidades propias



²⁵ En 2020 esta categoría hace referencia a la venta de aparcamientos.

20. Desglose geográfico de ventas de inmuebles propios²⁶

Residencial



Suelo



Terciario

% sobre unidades vendidas

% sobre volumen de precio escriturado



Más información en
Transformación de balance y la Gestión y venta de préstamos

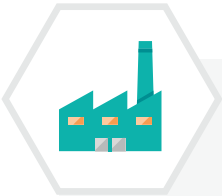
²⁶ Incluye obra en curso.



Venta de casi 54.500 m² de suelo a una conocida promotora regional

Una de las operaciones de suelo más destacadas de 2020 ha sido la venta de casi 54.500 metros cuadrados de terreno edificable a la Llave de Oro, una promotora inmobiliaria que desarrolla viviendas en Barcelona y Palma de Mallorca. El importe de la compraventa ascendió a 15 millones de euros.

El terreno consta de siete parcelas de suelo residencial y terciario ubicadas entre Cerdanyola y Sant Cugat del Vallès. El desarrollo de las mismas implicará una importante transformación para esa zona, situada al norte de Barcelona.



Sareb vende de dos naves industriales al Ayuntamiento de Hospitalet de Llobregat

Sareb y el Ayuntamiento de Hospitalet de Llobregat (Barcelona) mantienen abiertas vías de colaboración desde 2017, cuando la compañía cedió a la administración local 50 viviendas para fines sociales

Recientemente, las dos partes han llegado a un nuevo acuerdo por el que la compañía ha vendido al consistorio de Hospitalet de Llobregat dos naves industriales. El importe de la transacción ha ascendido a casi 5 millones de euros.

El Ayuntamiento de Hospitalet de Llobregat prevé dedicar estos inmuebles a actividades culturales y recreativas para dinamizar un proyecto de creación de zonas de actividad económica y cultural en sectores de calificación urbanística industrial.



Foto: Edificio residencial de Àrquera Homes en Barcelona (Cataluña).

Desarrollo inmobiliario y gestión urbanística de suelos

El desarrollo de promociones inmobiliarias en suelos de Sareb y la finalización de obras en curso constituyen dos de las principales palancas de inversión impulsadas por la compañía para generar valor en su cartera de activos a través de la internalización del margen promotor

La gestión responsable y pormenorizada de la cartera de Sareb incluye el impulso de iniciativas para aumentar el valor de sus activos. Entre ellas, destacan las relacionadas con la promoción inmobiliaria en terrenos de la compañía, con la finalización de obras que se recibieron sin terminar y con la gestión urbanística de suelos.

La compañía tiene previsto invertir hasta 2027 alrededor de 3.200 millones de euros en el desarrollo de nuevas promociones y la gestión urbanística de suelos, lo que permitirá generar, una vez que se obtenga retorno de esa inversión, ingresos adicionales cercanos a los 1.500 millones con la venta de esos activos.

Promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes

Desde su creación en 2019, Árqura Homes juega un rol protagonista en la actividad de desarrollo y promoción inmobiliaria de Sareb. Se trata de un Fondo de Activos Bancarios (FAB) en el que la compañía posee un 90% de participación y a través del que invierte en la mayor parte de sus proyectos de promoción inmobiliaria.

En el momento de la creación de Árqura, Sareb traspasó al FAB activos por valor de 811 millones de euros, entre los que se encontraban promociones –tanto paradas como en curso– y suelos.

En 2020 la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha dado su autorización a la adquisición de control conjunto sobre Árqura Homes por Värde Partners, que pasa a ser socio minoritario con una participación del 10 % de los títulos emitidos por el FAB, en tanto que el 90 % restante corresponde a Sareb.

La gestión y comercialización de los activos del FAB se ha encomendado a Aelca, una de las promotoras de referencia en el sector, lo que permite conocer de primera mano los mercados locales y adaptar el producto a la demanda de cada territorio, al tiempo que ayuda a optimizar los costes asociados al desarrollo de los proyectos e incrementar los márgenes derivados de la comercialización de los inmuebles.

21. Tipología de activos traspasados a Árqura Homes desde Sareb (en % sobre el valor de aportación)

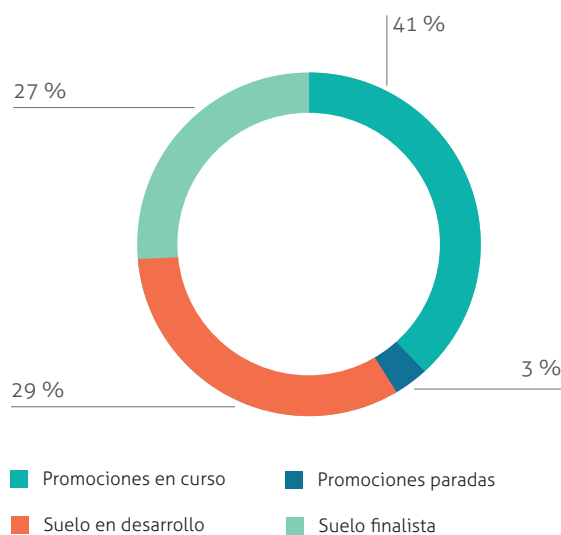
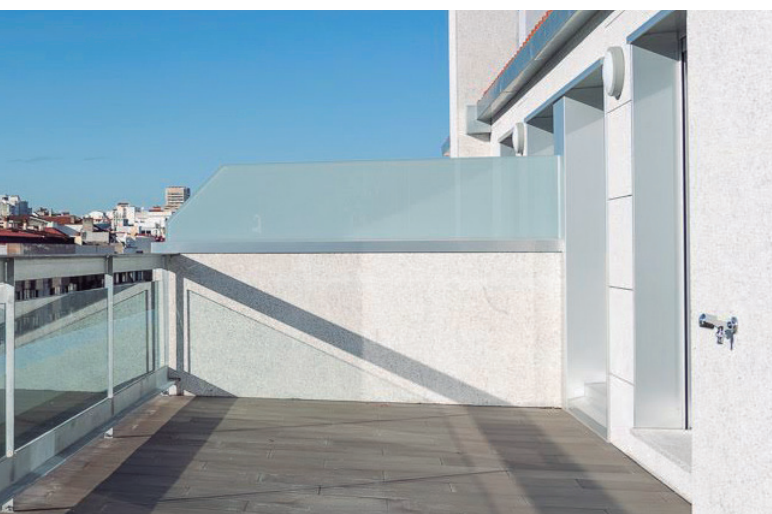
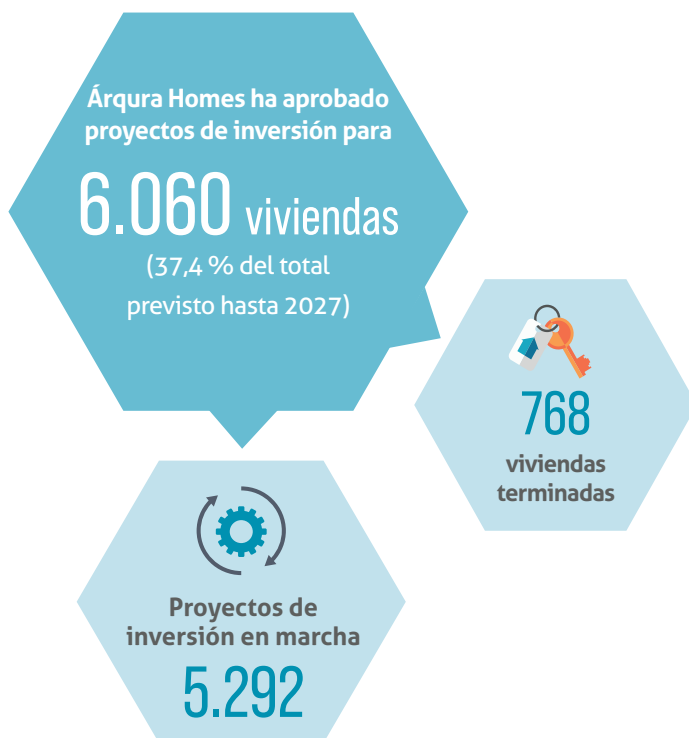


Foto: Vistas desde la terraza de una vivienda promovida por Árqura Homes en Vigo (Galicia).

A cierre de 2020, Árqura Homes había invertido 210 millones de euros²⁷ en la promoción de viviendas. Hasta 2027, el vehículo prevé invertir casi 2.600 millones de euros para desarrollar 16.200 inmuebles repartidos por la geografía española, principalmente en Andalucía, Cataluña, Comunidad de Madrid y Comunidad Valenciana, que concentran el 60 % de los activos.

El producto residencial puesto en el mercado por el FAB se dirige a satisfacer la demanda compuesta principalmente por perfiles de compradores de ingresos medios.

22. Actividad de Árqura Homes a cierre de 2020 (unidades)



El impacto de la covid-19 en el avance de Árqura Homes

El impacto de la crisis sanitaria sobre la actividad del FAB ha sido limitado

El impacto de la covid-19 sobre las actividades de desarrollo inmobiliario ha sido limitado, si bien desde Sareb y el FAB se han implantado medidas para enfrentar el contexto y mitigar los posibles efectos sobre el cumplimiento del Plan de Negocio. La compañía ha decidido apostar por los proyectos de promoción -que se desarrollan en el medio plazo y contemplan entregas de viviendas entre 2021 y 2024-, con una moderación del ritmo de inversión, sobre todo en segmentos como el de segunda residencia para extranjeros.

En el periodo se ha iniciado la comercialización de 3.106 nuevas viviendas, en tanto que el número de inmuebles cuya puesta en el mercado ha sido aplazada se reduce a 306.

En términos de ingresos y EBITDA, la compañía ha cumplido con los objetivos presupuestarios fijados antes de la crisis sanitaria.

nº de viviendas

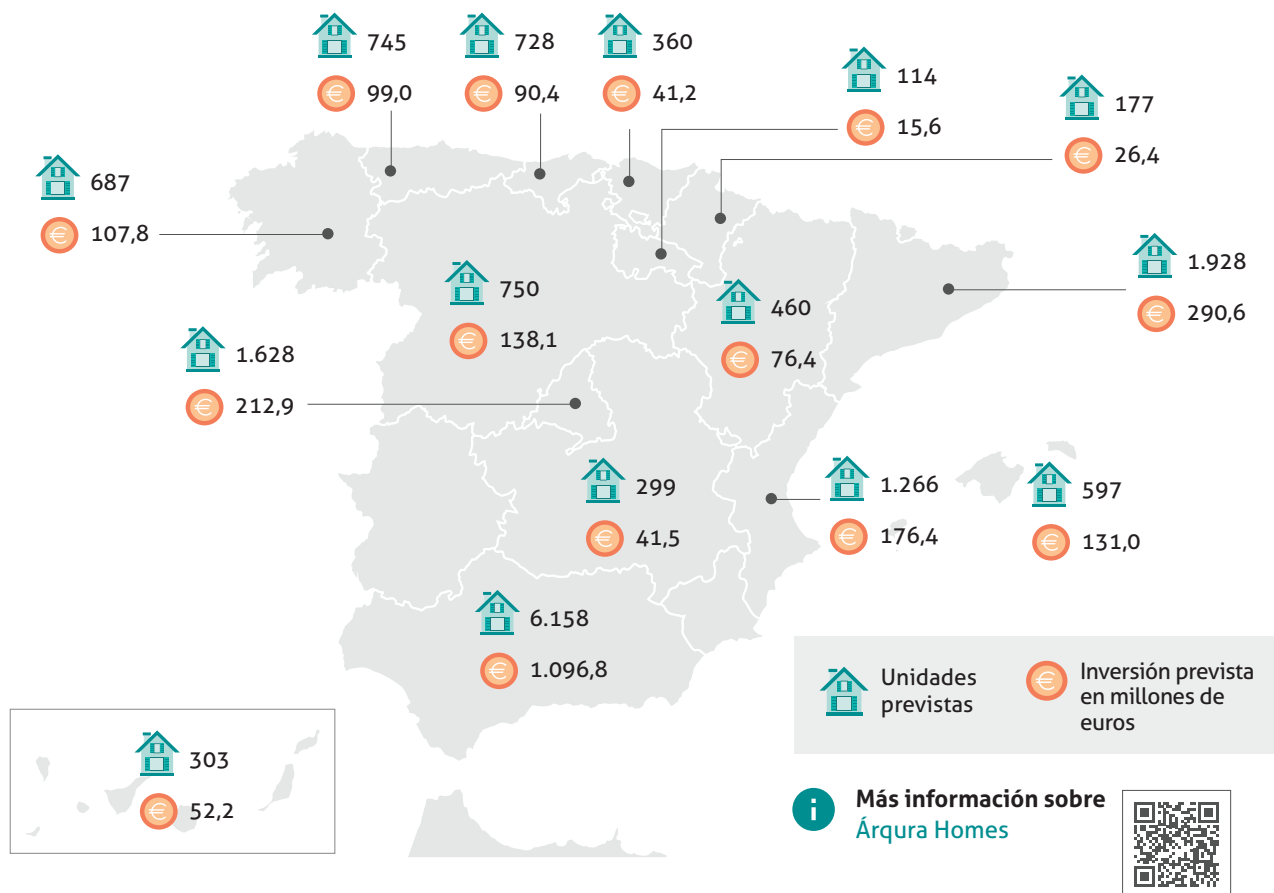
Comercialización iniciada en 2020	3.106 (47 promociones)
Comercialización suspendida o aplazada en 2020	306 (5 promociones)
Comercialización a iniciar en el primer semestre de 2021	1.825 (30 promociones)

Más información sobre Árqura Homes



²⁷ El volumen de inversión incluye cuatro promociones transmitidas a Árqura Homes como derechos de crédito.

23. Total de viviendas e inversión proyectadas por Árqura Homes hasta 2027 (unidades y millones de euros)²⁸



Promoción inmobiliaria desde Sareb

Aunque Sareb desarrolla la mayor parte de su actividad de promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes, mantiene un perímetro propio para construir promociones en sus suelos y finalizar obras sin terminar.

En concreto, la compañía planea la construcción de un total de 4.082 viviendas. De ellas, 2.842 ya se encuentran terminadas, en tanto que el resto está en proceso de construcción.

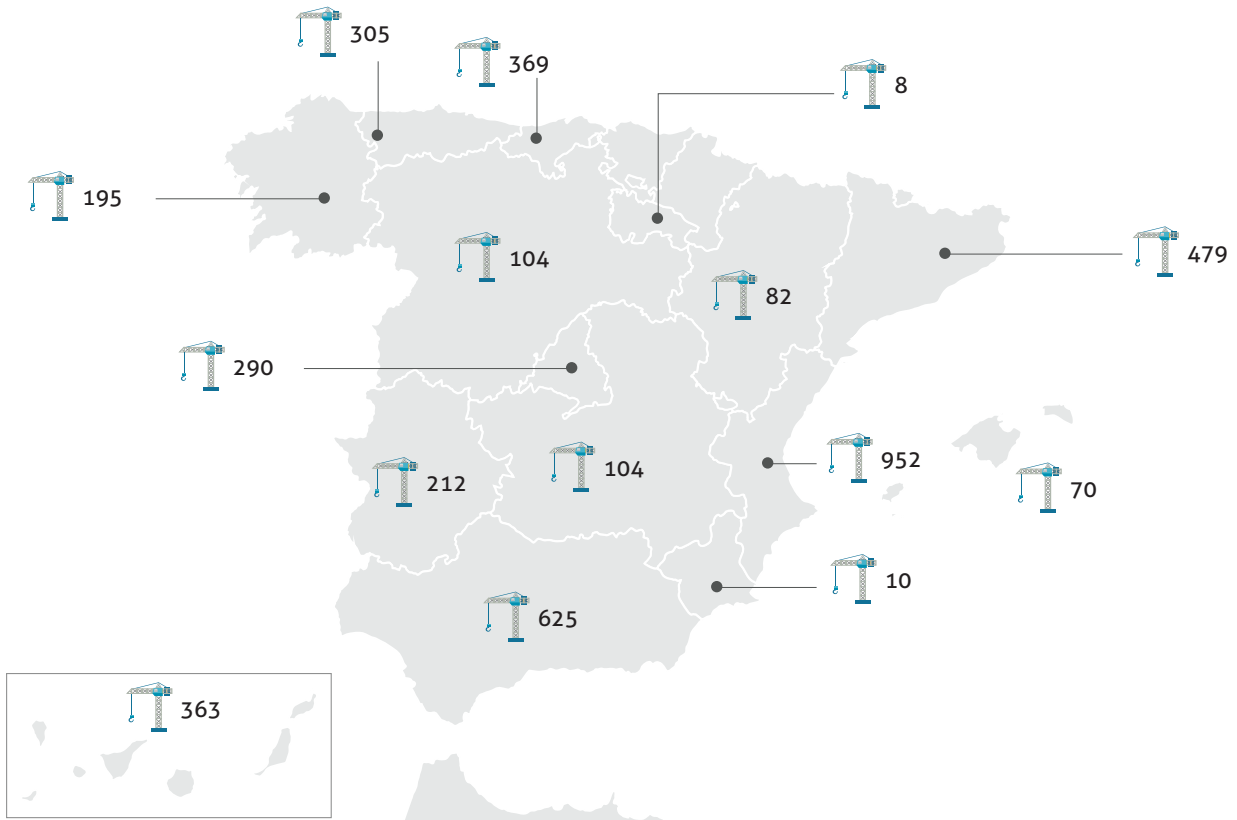
24. Actividad de desarrollo inmobiliario de Sareb en cifras²⁹ (unidades)



²⁸ El volumen de inversión incorpora OPEX y CAPEX.

²⁹ No incluye los proyectos de promoción y desarrollo traspasados desde Sareb a Árqura Homes.

25. Número total de viviendas a construir directamente por Sareb hasta 2027 (unidades)



26. Inversión incurrida en la promoción de viviendas por Sareb desde su origen hasta el cierre de 2020 (% sobre millones de euros)

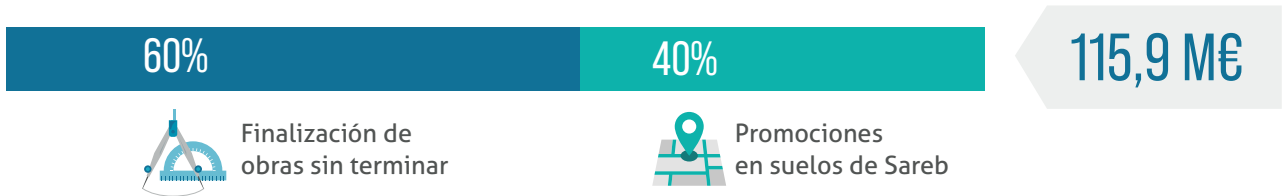


Foto: Vistas a un edificio promovido por Sareb en el municipio de Astillero (Cantabria).



Sareb y Árqura Homes contribuyen a la conservación del patrimonio

Rehabilitación de un edificio industrial de interés cultural en Sevilla

En 2020 se ha llevado a cabo la primera parte del proyecto de rehabilitación de la Fábrica de vidrio de Sevilla, un edificio de arquitectura regionalista andaluza. Se trata de un edificio declarado como Bien de Interés Cultural (BIC) en el que Árqura Homes posee una participación.

A lo largo del ejercicio la Junta de Compensación -presidida por Árqura Homes- ha invertido un importe de 430.000 euros para realizar tareas de limpieza y reparación de las infraestructuras de la fábrica.

Rehabilitación de un edificio histórico en Avilés

En septiembre de 2020 Sareb finalizó los trabajos de rehabilitación de un emblemático edificio conocido como 'El viejo geriátrico El Parque'. Se trata de un inmueble histórico situado en el casco urbano de Avilés, en un lugar de paso del Camino de Santiago.

Si bien el edificio tiene especial protección por ser parte del Patrimonio Cultural Asturiano, está permitida la construcción de viviendas en su interior siempre y cuando se mantenga la fachada.



Foto: Exteriores de la Fábrica de vidrio de Sevilla (Andalucía).

A principios de 2020 Sareb concluyó también la rehabilitación de un edificio de ocho viviendas situado en el centro de la ciudad de Granada que se encuentra dentro del régimen de protección y conservación del patrimonio y para el cual fue necesaria una intervención arqueológica.

Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

A través de sus actividades de promoción y desarrollo inmobiliario Sareb y Árqura Homes favorecen el dinamismo de las regiones donde operan, reactivando obras paradas y materializando acuerdos a nivel local para mejorar la situación de ciertas áreas, lo que supone un avance hacia el cumplimiento de la meta 11.1 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas: **"Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales"**.



Gestión de la cartera de suelo y procesos de desarrollo urbanístico

Como consecuencia de la aceleración de la transformación del balance y de la consiguiente adjudicación de terrenos, la composición de la cartera de suelos está en constante evolución

La cartera de suelo de Sareb incluye terrenos finalistas, en desarrollo y rústicos. A cierre de 2020, un total de 72 millones de metros cuadrados se correspondían con suelo en desarrollo y finalista y 98 millones de metros cuadrados, con terrenos rústicos.

Sareb impulsa diferentes iniciativas para maximizar el valor de este tipo activos antes de su venta, entre las que destaca el desarrollo de procesos de gestión urbanística de determinados terrenos. Asimismo, la compañía elabora estrategias individualizadas de venta o arrendamiento adaptadas a las casuísticas de cada activo y su potencial demanda.

Sobre la actividad de este segmento en 2020, destaca la aprobación de seis instrumentos de planeamiento urbanístico, el inicio de seis proyectos de urbanización y la finalización de otros dos.

27. Desglose de la cartera de suelo de Sareb

	Superficie total
En desarrollo ³⁰	60,8 M m ²
Finalista	11,2 M m ²
Rústico	98,0 M m ²



Protección de la biodiversidad

Sareb posee un reducido volumen de suelo ubicado en zonas que gozan de algún tipo de protección ambiental y diseña planes individualizados para garantizar el máximo respeto de estos entornos

El nivel de protección de cada una de estas áreas viene definido por las disposiciones de carácter general y específico de la normativa aplicable. El mayor nivel de protección es el que contempla la total preservación del proceso urbanizador por estar sujeto el suelo a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística.

Las diferentes figuras de protección ambiental tienen como objetivo prevenir riesgos naturales o tecnológicos acreditados, y se establecen teniendo en cuenta los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, entre otros, de las diferentes áreas. La afección de un suelo por alguna figura de protección ambiental conlleva una serie de obligaciones de información y mantenimiento para el propietario.

Sareb cuenta con procedimientos internos encaminados a la identificación, mantenimiento y gestión de estos suelos conforme a las obligaciones establecidas por la múltiple y variada normativa que los afecta.

En este sentido, destaca la labor realizada por la compañía en Málaga, donde en 2019 llevó a cabo la descontaminación de unos suelos afectados por el depósito de combustibles de una petrolera multinacional.

En 2020, y en colaboración con el Ayuntamiento de Málaga, la compañía ha seguido avanzando en su proyecto para urbanizar estos suelos a través de Árqura Homes. La superficie total del proyecto alcanza los 177.548 m².

³⁰ La superficie de suelo en desarrollo de Sareb no contempla los terrenos traspasados a Árqura Homes.

Alquileres

El mandato de Sareb contempla la venta de todos sus activos, lo que implica una progresiva reducción del volumen de inmuebles en alquiler en los próximos años

A cierre de 2020 la cartera en alquiler de Sareb ascendía a 9.406 inmuebles³¹ – un 26,2% menos que el ejercicio anterior–, de los que el 89,2 % eran activos residenciales y el resto, inmuebles terciarios.

La compañía prevé que este parque continúe reduciéndose considerablemente en los próximos años, ya que los activos actualmente arrendados deberán estar disponibles para su comercialización futura, en cumplimiento del mandato de venta de todos los activos recibidos por Sareb.

28. Cartera de inmuebles en alquiler por tipo de activo (% sobre total de unidades)

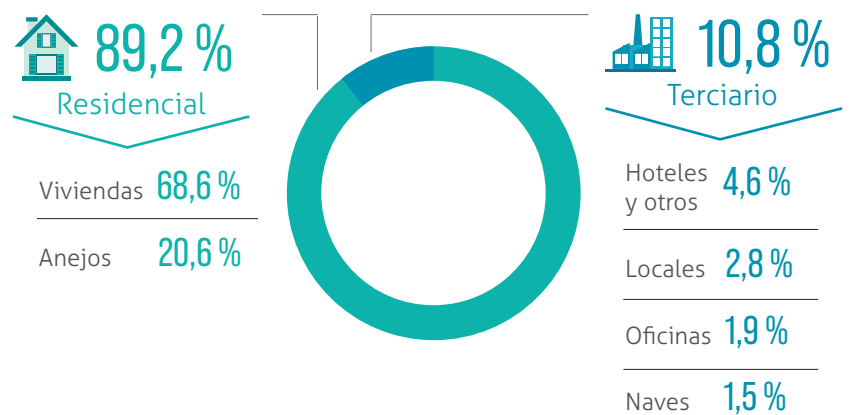
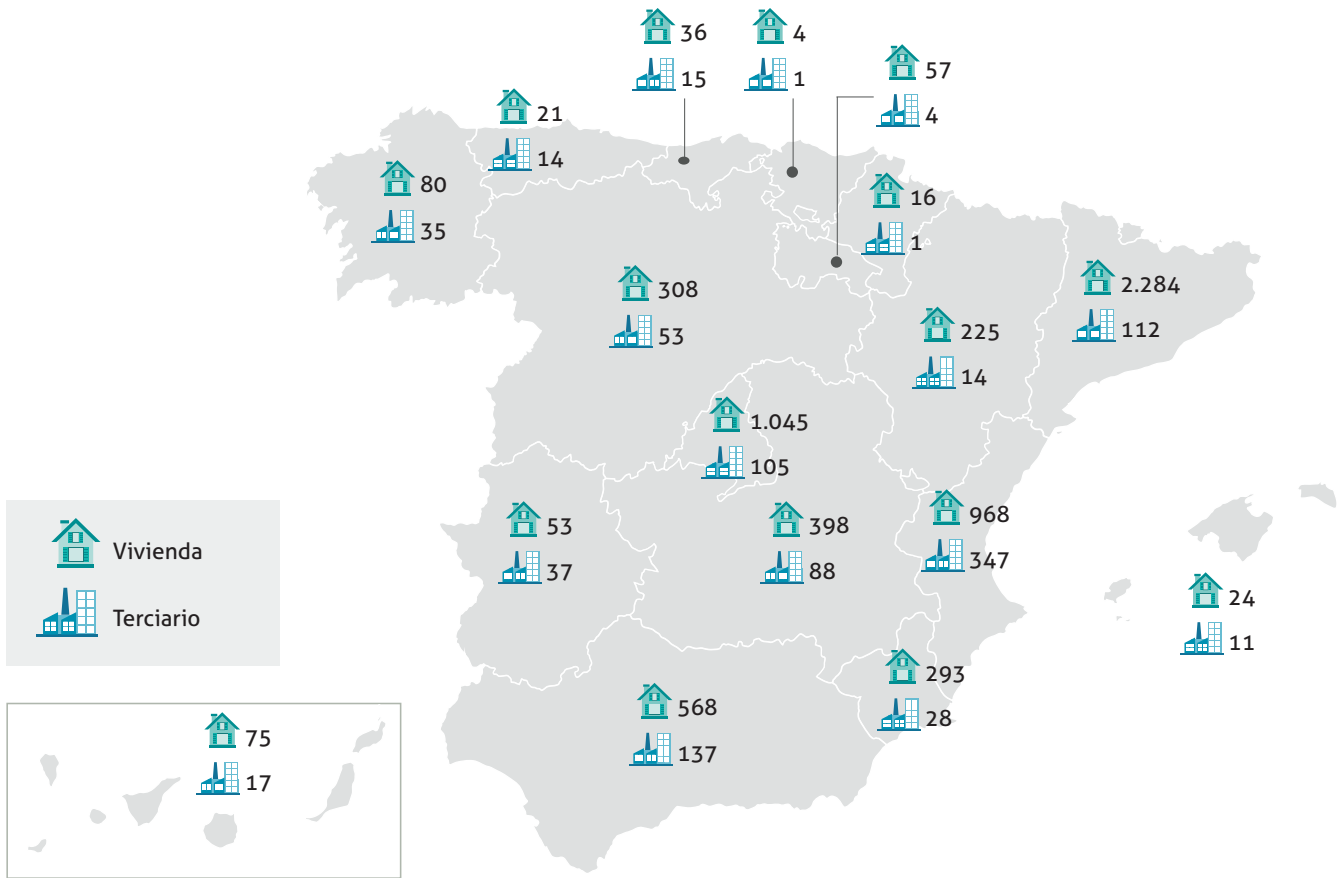


Foto: Terraza de una vivienda promovida por Árqura Homes en el municipio sevillano de Casares (Andalucía).

³¹ La cifra no incluye los activos traspasados por Sareb a la socimi Témprore Properties ni las viviendas cedidas a través de convenios con CCAA y ayuntamientos.

29. Desglose geográfico del número de viviendas e inmuebles terciarios en alquiler (unidades)



RENT

Impacto de la covid-19 sobre la actividad de alquileres

Como consecuencia de la covid-19, y en línea con las medidas aprobadas para la protección de los inquilinos, Sareb ha concedido moratorias en el pago del alquiler de viviendas e inmuebles terciarios distribuidos por todo el territorio español

La crisis sanitaria y la inactividad económica del primer semestre de 2020 han derivado en una reducción de los nuevos contratos de alquiler de viviendas y de activos terciarios, y han mostrado la importancia de otorgar flexibilidad en el pago de las cuotas a los inquilinos que lo necesitan. En ese contexto, Sareb ha puesto en marcha moratorias en el pago del alquiler para algunos de sus inquilinos, en línea con las directrices aprobadas por el Gobierno de España, que también ha impulsado ayudas financieras a arrendatarios y subvenciones para el alquiler social.

Actividad comercial y relación con el cliente

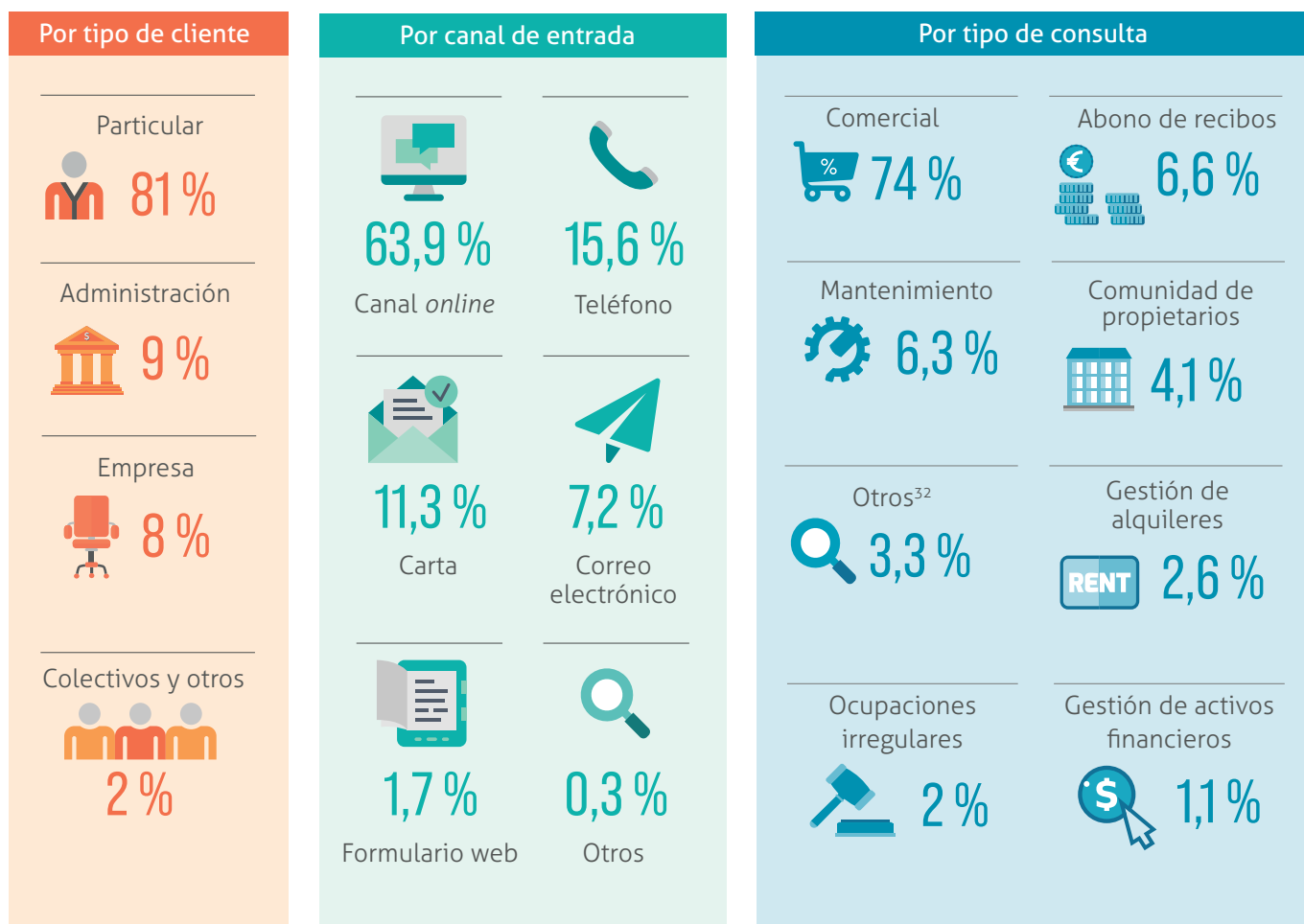
Si bien Sareb delega la gestión comercial fundamentalmente en sus cuatro *servicers* (Altamira Asset Management, Haya Real Estate, Servihabitat y Solvia) la compañía pone a disposición de sus clientes el canal 'Sareb Responde' con el objetivo de crear relaciones cercanas y ágiles con ellos. A través de este servicio se atienden las consultas comerciales, se resuelven las dudas y se gestionan las reclamaciones.

'Sareb Responde' es el servicio de atención pública de la compañía, que le permite tener una línea de comunicación abierta y directa con todos sus grupos de interés.

Este servicio recibió el año pasado un total de 157.426 contactos, un 56 % menos que en 2019. De ellos, 143.870 se correspondieron con consultas o peticiones, en tanto que 13.556 fueron quejas o reclamaciones.

Asimismo, la compañía ha analizado el grado de satisfacción general respecto al proceso comercial, con un resultado del 85 % en las evaluaciones realizadas en 2020.

30. Tipología de las consultas y reclamaciones recibidas en 'Sareb Responde' en 2020 (% sobre el total)



³² La categoría 'Otros' incluye consultas o reclamaciones de otra índole. Entre ellas, se incluyen 60 consultas y dos quejas o reclamaciones recibidas en 2020 en relación con el ejercicio de los derechos ARCO (Acceso, Rectificación, Cancelación y Oposición).

Gestión y mantenimiento de los inmuebles

Sareb asume los costes de gestión y mantenimiento de los inmuebles que forman parte de su cartera y realiza las labores de conservación necesarias hasta el momento de su venta

La compañía destina recursos a identificar y mantener al corriente de pagos el conjunto de activos inmobiliarios de su propiedad. Asimismo, cuenta con un modelo de mantenimiento integral -certificado conforme a la norma ISO 9001 desde 2018- que le permite llevar a cabo una mejor gestión de los inmuebles y de diferentes procesos, como los relacionados con la adecuación de los activos.

En paralelo, la compañía también ha desarrollado e implantado un sistema de gestión asistido por ordenador que permite la realización de informes de estado en tiempo real. Durante el ejercicio se han incorporado a esta plataforma los módulos de saneamiento técnico y de seguimiento de las adecuaciones.

Principales funcionalidades del sistema de gestión asistido por ordenador

- 1 Conocimiento en tiempo real y sin filtros de las actuaciones y estado de los activos.
- 2 Información completa de los activos y conocimiento de las verificaciones *in-situ* del inventario.
- 3 Seguimiento y planificación automática de las visitas que se realizarán sobre los activos.
- 4 Integración de la información de mantenimiento con el resto de información de los activos.

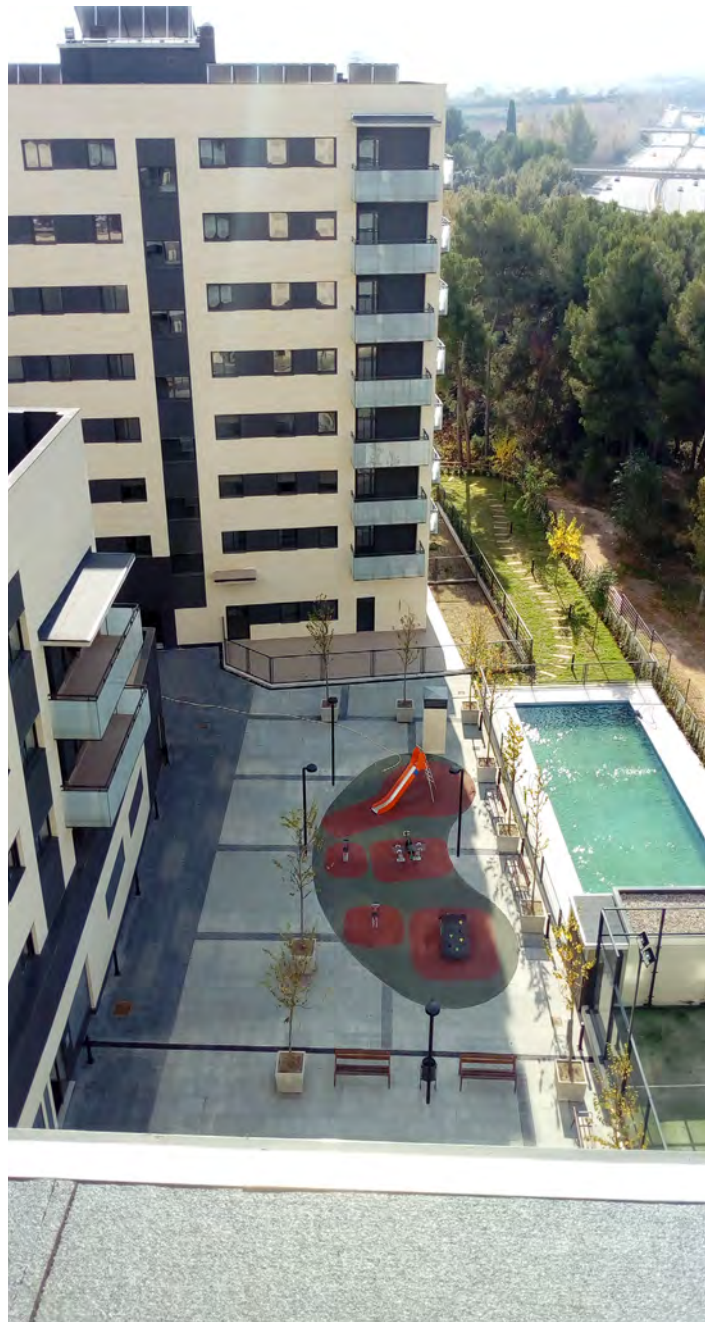



Foto: Patio del edificio residencial promovido por Árqura Homes en Sabadell (Cataluña).

La operativa territorial ha permitido una mejora en la gestión y el mantenimiento de los inmuebles gracias a un mayor conocimiento de la cartera derivado de la proximidad. Por ejemplo, Sareb supervisa de forma cercana la evolución de las adecuaciones con el apoyo de las direcciones territoriales, lo que contribuye a ahorrar costes, optimizar plazos y evitar posibles desviaciones.

Como consecuencia de la covid-19, durante los periodos en los que se paralizaron todas las actividades no esenciales también se interrumpieron las adecuaciones y se replanificaron los mantenimientos no urgentes. En los casos en los que las tareas de mantenimiento eran inaplazables, Sareb emitió declaraciones responsables a sus principales proveedores de mantenimiento para que realizaran las labores de mantenimiento y reparación de averías urgentes -autorizadas según el apartado 18 del Anexo del Real Decreto-ley 10/2020³³-, en aras de evitar perjuicios y daños irreparables sobre terceros.

Los gastos asociados a la gestión y mantenimiento de los inmuebles ascendieron a 195,5 millones de euros en 2020, de los cuales las principales partidas se corresponden con el pago de impuestos, mantenimiento, adecuaciones y gastos de comunidad (83,5 %).

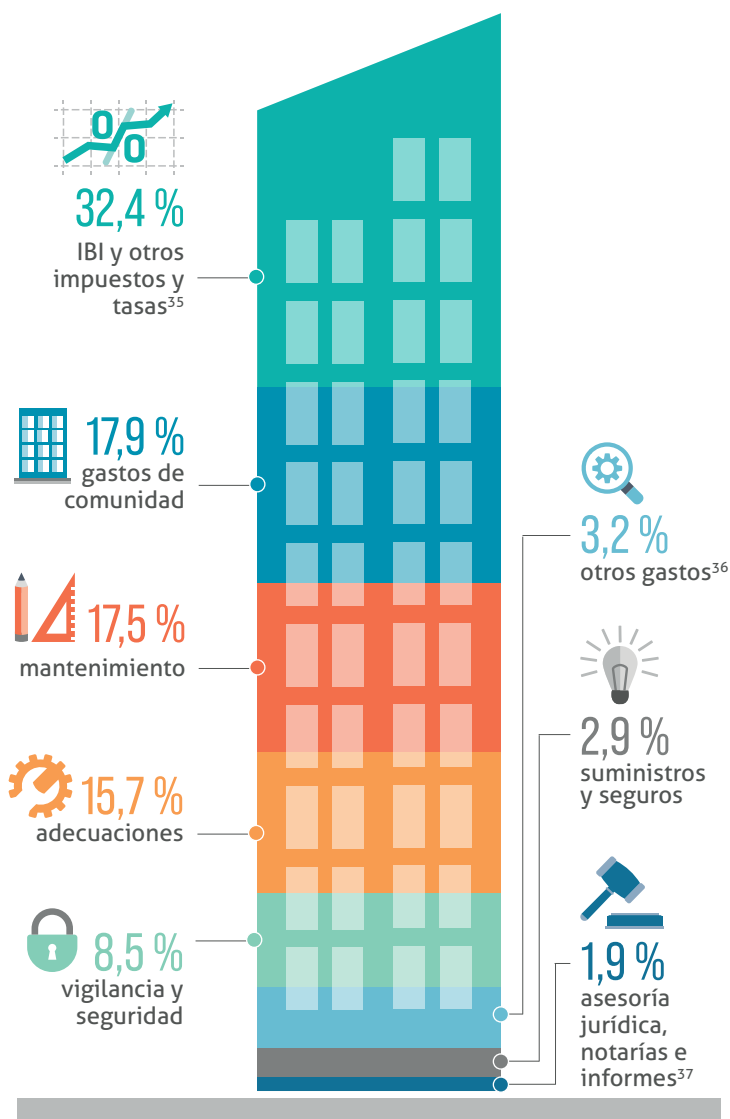
En este sentido, la ratio de gastos de portfolio sobre el total de activos bajo gestión se ha reducido del 1 % en 2019 al 0,85 % en 2020.



Impulso a la eficiencia y buenas prácticas de ahorro en los gastos de comunidad

Uno de los pilares del Plan de Eficiencia impulsado por la compañía en 2020 se centra en la optimización de los costes asociados a la gestión de los activos, entre los que destacan los gastos de comunidad de cada una de las viviendas en cartera. A ese respecto, Sareb ha iniciado un proceso para estudiar los presupuestos generales de las comunidades de propietarios, identificar las mejores prácticas y proponer opciones de ahorro en esta partida.

31. Gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles (% sobre millones de euros)³⁴




Total: 195,5 M€

0,85 % ratio de gestión de portfolio

(gasto/activos bajo gestión)

³³ Real Decreto-ley 10/2020 Real Decreto-ley 10/2020, de 29 de marzo, por el que se regula un permiso retribuido recuperable para las personas trabajadoras por cuenta ajena que no presten servicios esenciales, con el fin de reducir la movilidad de la población en el contexto de la lucha contra la covid-19.

³⁴ De acuerdo a la cuenta de gestión de la compañía a cierre de 2020.

³⁵ IBI y otros impuestos comprende también gastos de licencia.

³⁶ "Otros gastos" incluye gastos comerciales, gastos de urbanización, demolición de obra en curso y otros gastos de mantenimiento.

³⁷ Asesoría jurídica e informes técnicos comprende los gastos en letrados, procuradores y los honorarios de la realización de informes técnicos.

Adecuación de los inmuebles

Las adecuaciones incluyen reparaciones necesarias para la comercialización de los activos –bien sea a través de la venta o del alquiler– o para su cesión como vivienda social.

En 2020 se han finalizado los trabajos de adecuación de 6.336 inmuebles para la venta y el alquiler –un 44 % más que en 2019–, a los que se han destinado 14,8 millones de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio Sareb ha dedicado 21.861 euros a adecuaciones de viviendas sociales.

El elevado nivel de deterioro de algunos activos adjudicados procedentes de los promotores y el vandalismo del que han sido objeto otros inmuebles aumentan los importes destinados a esta partida.

Revisión anual de la cobertura ante riesgos

Con carácter anual, Sareb analiza la cobertura de los riesgos a los que está expuesta y contrata las pólizas adecuadas para asegurarse ante los mismos.

La política de cobertura de riesgos obliga a Sareb a efectuar coberturas amplias con franquicias reducidas y a suscribir las pólizas con compañías de reconocida capacidad y de la máxima solvencia.

Sareb revisa anualmente el mapa de riesgos asegurables, a fin de determinar cuáles son los riesgos asegurables que le atañen y verificar que las coberturas de seguros contratadas son adecuadas en cada momento.

Siguiendo la política de cobertura de riesgos de la compañía, en 2020 Sareb renovó los acuerdos marco de los seguros de 'Todo Riesgo Construcción y Decenal'. Para atender a las nuevas necesidades de negocio, se contrataron dos nuevas coberturas, la 'Póliza de Responsabilidad Civil Profesional' y la 'Póliza de Ciber-riesgo'.

Asimismo, también se han renovado las pólizas de 'Todo Riesgo Daños Materiales' y 'Responsabilidad Civil', al tiempo que la 'Circular de Sinistros' ha sido actualizada en consonancia con las últimas renovaciones de seguros.

i Más información sobre la gestión de riesgos en el capítulo de **Buen gobierno**



Casi 9.600 toneladas de residuos retiradas gracias a los trabajos de desbroce y mantenimiento de suelos

La compañía lleva a cabo las tareas de desbroce necesarias para la buena conservación de sus suelos. Sólo en 2020, estas actividades han permitido retirar casi 9.600 toneladas de residuos sobre una superficie de suelo que ronda las 800 hectáreas.

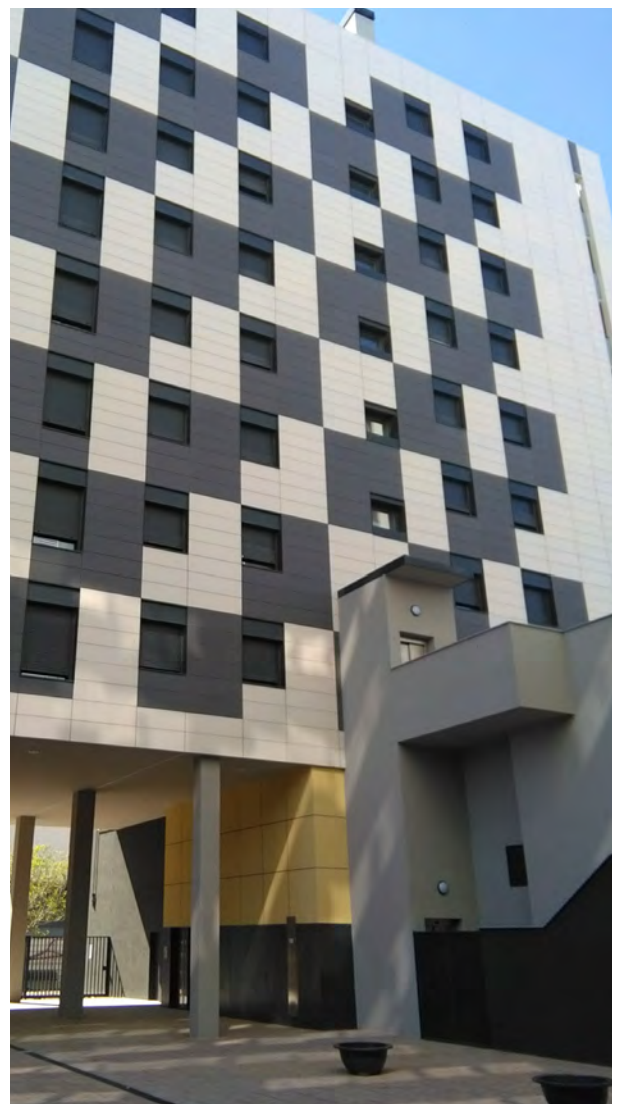


Foto: Fachada de un inmueble residencial promovido por Árgura Homes en Badalona (Cataluña).

Un balance en transformación



En 2020 la compañía ha incorporado en su balance un total de 22.853 nuevos inmuebles por valor de 2.116,8 millones de euros, un 13,4 % más que en 2019

El traspaso de los activos por parte de las entidades cedentes a Sareb se completó en 2013. No obstante, el balance de la compañía se encuentra en permanente evolución.

La transformación consiste en la conversión de los préstamos –menos líquidos para la venta– en inmuebles mediante procesos de ejecución o dación, que cuando concluyen permiten la incorporación a la cartera de Sareb de activos inmobiliarios que figuraban como garantía de activos financieros.

Si bien este proceso implica asumir unos plazos más dilatados, es determinante para preservar el valor de los activos de Sareb y evita la venta de los préstamos en el mercado mayorista con importantes descuentos. Al mismo tiempo, permite aumentar y diversificar la oferta inmobiliaria de la compañía.

Este proceso de transformación se adecúa a la situación particular que presenta cada uno de los préstamos en cartera de Sareb –respecto a la disposición de colaboración del deudor³⁸ o la propia situación procesal– y se articula mediante tres instrumentos: dación, concurso y demanda hipotecaria.

La inactividad provocada por la declaración del estado de alarma y la paralización de la operativa judicial como consecuencia de la crisis sanitaria ha

tenido un impacto en la estrategia de transformación de balance de Sareb. En este contexto, la compañía ha intensificado sus esfuerzos para lograr acuerdos extrajudiciales tanto en los préstamos que se encontraban en proceso concursal como en aquellos sobre los que ya existían demandas hipotecarias interpuestas. En lo que respecta a la situación concursal, el Real Decreto-Ley 16/2020³⁹ introduce una serie de nuevas medidas encaminadas a agilizar el desarrollo de los procesos concursales.

La implantación de esta estrategia ha permitido a Sareb acelerar los ritmos de conversión respecto a 2019 a pesar de la paralización dominante durante gran parte del ejercicio. Además, se prevé que el proceso de transformación siga acelerándose observando la tendencia de los años anteriores.

En 2020 la compañía ha incorporado en su balance un total de 22.853 nuevos inmuebles por valor de 2.116,8 millones de euros, un 13,4 % más que en 2019.

Además, en 2020 Sareb ha sometido a revisión todo el proceso de transformación de balance y se ha definido una batería de medidas que redundarán en un incremento de la eficiencia y en la disminución de los plazos entre los distintos hitos en cada uno de los tres instrumentos.

Dación

Proceso de colaboración con el deudor, con acuerdos para la cancelación de la deuda a cambio de la entrega de activos.

Concurso

En los casos en los que el acreditado está en concurso, Sareb colabora con éste o con el administrador concursal para alcanzar una solución.

Demanda hipotecaria

Reclamación de la deuda por vía judicial cuando no es posible alcanzar un acuerdo de colaboración.

Transformación por tipo de vía en 2020

880,7 M€ / 41,6 % sobre el total
10.293 inmuebles

402,4 M€ / 19 % sobre el total
2.856 inmuebles

833,7 M€ / 39,4 % sobre el total
9.704 inmuebles



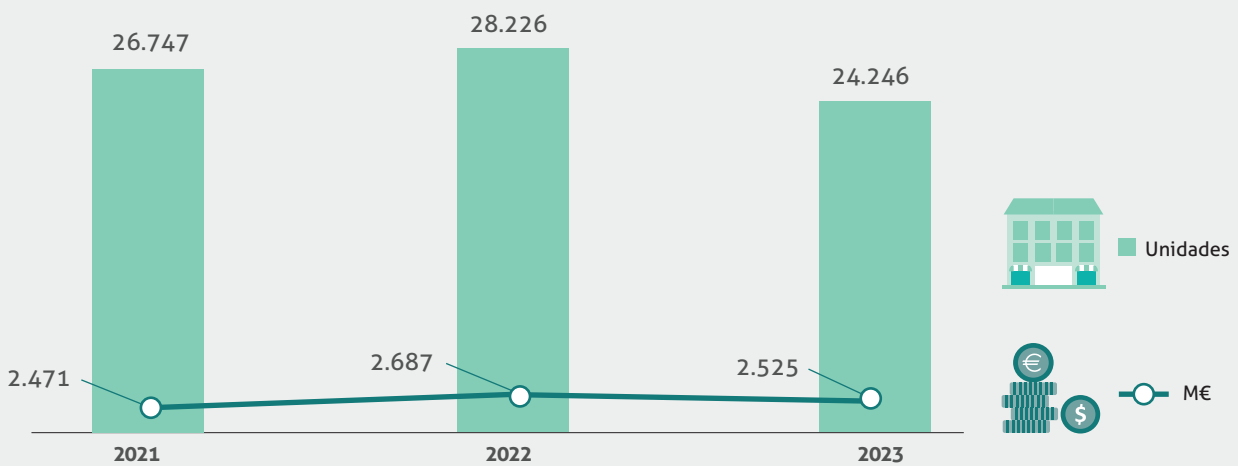
Nivel de colaboración

³⁸ Los deudores de los activos cedidos a Sareb son empresas promotoras inmobiliarias y no particulares.

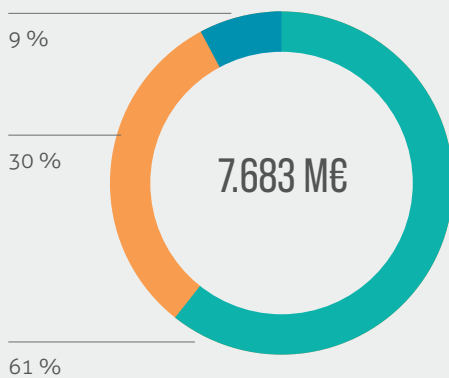
³⁹ Real Decreto-Ley 16/2020, de 28 de abril, de medidas procesales y organizativas para hacer frente a la covid-19 en el ámbito de la Administración de Justicia.

Se estima que entre 2021 y 2023 los procesos de transformación permitirán incorporar a la cartera de Sareb 79.219 nuevos inmuebles⁴⁰, de los cuales en torno al 78,5 % serán activos residenciales; el 15,1 % serán suelos y el 6,4 % restante; inmuebles terciarios.

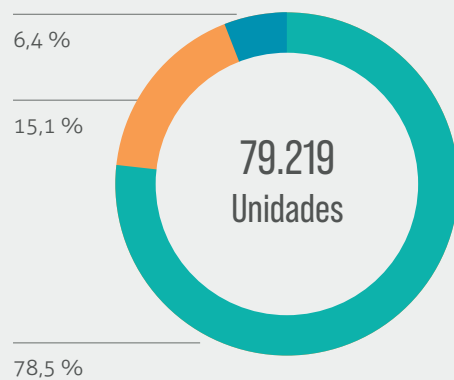
32. Previsión de inmuebles a transformar entre 2021 y 2023 (nº de inmuebles y valor neto contable (VNC), en millones de euros)



Distribución del valor neto contable que se estima transformar de 2021 a 2023 (% sobre el total)



Distribución del total de inmuebles que se estima transformar de 2021 a 2023 (% sobre el total)



⁴⁰ La compañía ha actualizado las previsiones respecto a lo publicado en el Informe Anual de Actividad 2019.

La gestión y venta de préstamos

Sareb ha reducido un 52,4 % su cartera de activos financieros desde el origen

La cartera de préstamos de la compañía se ha reducido un 3,2 % en 2020 con respecto a la de cierre de 2019, hasta los 18.787 millones de euros, lo que representa el 59,6 % del valor total de sus activos.

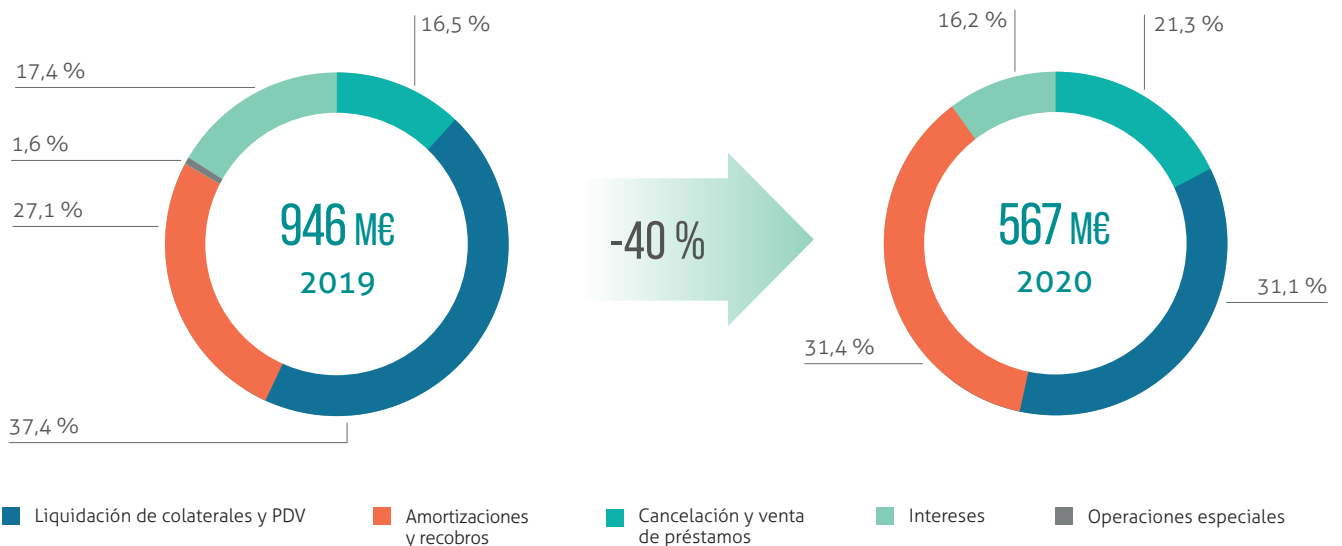
Desde la creación de Sareb en 2012, la cartera de activos financieros ha decrecido un 52,4 %.

Los ingresos procedentes de la gestión y venta de préstamos se han situado a cierre de 2020 en 567 millones de euros, un 40 % menos que el ejercicio anterior⁴¹. Esta evolución ha estado marcada por el notable impacto de la ralentización económica sobre este segmento de activos y por la decisión de Sareb de reducir la actividad comercial en el mercado de préstamos impagados. No obstante, en los últimos años ya se había producido una reducción progresiva de la proporción de los ingresos de la gestión y venta de préstamos por la estrategia de Sareb encaminada a impulsar la transformación de los activos financieros en inmuebles para evitar los importantes descuentos exigidos por los compradores institucionales.



Foto: Promoción de viviendas de Árqura Homes en Burgos (Castilla y León).

33. Desglose de los ingresos de la gestión y venta de préstamos por línea de actividad (% sobre millones de euros)



⁴¹ En 2020 Sareb ha realizado algunos ajustes y la cifra de ingresos por venta de préstamos difiere ligeramente de la reportada en el Informe Anual de Actividad 2019.

34. Estrategias de gestión y venta de préstamos



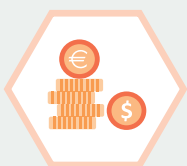
Recuperación de la deuda

Mantenimiento del cobro de la deuda impagada en los plazos establecidos.



Cancelación del préstamo

Cancelación de las posiciones de deuda por parte de los intervinientes del préstamo.



Liquidación de colaterales y Planes de Dinamización de Ventas (PDV)

Venta de las garantías inmobiliarias vinculadas a los préstamos desde el balance del promotor para la cancelación de la deuda. El objetivo es que éstos obtengan liquidez y reduzcan o cancelen totalmente su deuda con Sareb.



Dación

Cancelación de la deuda a través de la entrega de la garantía inmobiliaria.



Venta de la deuda

Venta de las posiciones de deuda a un tercero.

Las amortizaciones y recobros cobran protagonismo en 2020, con un 31,4 % del total de los ingresos de Sareb en este segmento

Los ingresos por la gestión y venta de préstamos de la compañía presentan cifras inferiores en todas sus líneas tanto en volumen –567 millones de euros en 2020 frente a 946 millones de euros en el ejercicio anterior– como en margen neto –101 millones de euros en 2020 en comparación con los 239 millones de euros de 2019–.

Las amortizaciones y recobros se han posicionado como la primera línea por ingresos en 2020, con 178 millones de euros. Asimismo, aportan 48 millones de euros de margen. Por detrás de ella se ha situado la de liquidación de colaterales singulares, PDVs y liquidación de colaterales residenciales, que generan 176 millones de euros de ingresos, aunque con un margen negativo de 11 millones de euros.

La cancelación y venta de préstamos ha aportado 121 millones de euros –con un margen negativo de 4 millones de euros–, en tanto que la línea de intereses cobrados y devengados ha generado 91 millones de euros, todos ellos contabilizados además como margen.

Por otra parte, la línea de operaciones especiales no aporta ingresos y ha supuesto un margen negativo de 23 millones de euros.



Foto: Obras en curso de una promoción de Árkura Homes en Almería (Andalucía).

Planes de Dinamización de Ventas y liquidación de colaterales

Los Planes de Dinamización de Ventas (PDV), previo acuerdo con el promotor, facilitan la venta de los inmuebles –promociones residenciales o edificios singulares– que figuran como garantías de los préstamos directamente desde el balance de los deudores, lo que permite a estos reducir sus deudas con Sareb.

Si bien esta estrategia tuvo un importante peso durante los primeros años de actividad de la compañía, ha ido perdiendo protagonismo por dos razones principales: la reducción del perímetro de activos que reúnen las características para la firma de un acuerdo de este tipo –

en términos de colaboración del deudor, tipo y estado del inmueble que figura como garantía, ausencia de cargas, entre otros–; y el avance de la compañía en las vías de judicialización de su cartera de activos financieros impagados para incorporar al balance los inmuebles asociados a los mismos y proceder a su venta.

Durante 2020 se han vendido 1.752 inmuebles a través de esta vía, frente a las 3.673 unidades en 2019.

35. Inmuebles vendidos desde el balance del promotor por tipología (unidades)



Residencial
1.358



Terciario
165



Suelo
229

Total: 1.752

[i](#) Más información en [Gestión y venta de inmuebles](#)



Foto: Promoción de viviendas de Árqura Homes en Baiona (Pontevedra).

Información financiera

Sareb ingresó 1.422 millones de euros en 2020 con la gestión y venta de sus activos



Normativa contable y minusvalías implícitas

El marco contable de valoración de los activos fue establecido por el Banco de España a través de la Circular 5/2015 de 30 de septiembre (CBE 5/2015), y complementado posteriormente por el Real Decreto-Ley 4/2016

Esta Circular establece que la compañía debe valorar su cartera y considerar las posibles plusvalías o minusvalías latentes en sus activos, con el consiguiente registro de los deterioros en una Cuenta de Ajustes por Cambios de Valor que forma parte del patrimonio neto de la compañía y que no se tiene en consideración a efectos de las causas de reducción de capital y de disolución de la sociedad.

En 2020 la valoración de la totalidad de la cartera conforme a la metodología de la CBE 5/2015 ha arrojado la necesidad de tener constituido a cierre del ejercicio un fondo de deterioro de 9.119 millones de euros, de los que 7.872 millones de euros se corresponden con la unidad de activos financieros –que incluye los activos inmobiliarios procedentes de la adjudicación de activos financieros– y 1.247 millones de euros, con la de inmobiliarios.

Minusvalías en la unidad de activos financieros

El deterioro de 7.872 millones de euros relativo a activos financieros –6.323 millones el año anterior– representa en torno al 32 % de su valor contable y al 12 % de la deuda contractual.

Tipo	Deuda	Garantía	VACBE	VNC	Resultado	2019
Con garantía real	44.264	16.073	10.610	14.694	-4.084	-3.459
Sin 1ª cargas y participativos	22.725	401	224	2.129	-1.905	-2.118
Adjudicados/dacionados			6.353	8.289	-1.936	-731
Total	66.989	16.474	17.187	25.112	-7.925	-6.308
Otros ajustes					53	-15
DETERIORO ACTIVOS FINANCIEROS					-7.872	-6.323

VACBE: Valor actualizado según Circular Banco de España
VNC: Valor neto contable

Cabe destacar que en esta unidad de activos financieros se tienen en cuenta también los inmuebles que figuraban inicialmente como garantía de préstamos y que ya se ha adjudicado Sareb mediante procesos de adjudicación o dación. Estos activos inmobiliarios acumulan un deterioro de 1.936 millones de euros.

En términos generales, el incremento de las minusvalías en la unidad de préstamos tiene su origen en los efectos de la covid-19 iniciada en 2020 y que permanecen en 2021. El mayor impacto de esta crisis se refiere a la drástica reducción de los parámetros de estimación del valor futuro a medio plazo de los inmuebles. No obstante, en la actualidad ya se ha producido una disminución de precios, más acusada en el suelo que en los activos residenciales.

Minusvalías en la unidad de activos inmobiliarios

Tipo	Activos (nº)	VACBE	VNC	Resultado	2019
Distinto de OBRA EN CURSO	55.535	3.851	4.983	-1.132	-469
OBRA EN CURSO (promociones)	15.970	1.314	1.429	-115	-28
Total	71.505	5.164	6.411	-1.247	-497

La unidad de activos inmobiliarios, que recoge aquellos inmuebles traspasados como tal en origen, presenta una minusvalía de 1.247 millones de euros –frente a los 497 millones del año anterior–, lo que representa un 19 % de su valor contable.

En el aumento del deterioro de estos activos también ha sido clave la crisis sanitaria, que ha tenido un importante impacto en la valoración presente de los inmuebles. Además, este tipo de activos es el que presenta menor liquidez tras haber permanecido en el balance desde la creación de la compañía.

Evolución de las minusvalías en la cartera global de activos de Sareb

Tipo	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Imputación cuentas en el año formulado	0	259	719	337	377	840	863		
Imputación reexpresión CBE 5/2015 ⁴⁴		1.348	349	0	0	0	0		
Deterioro S/ CBE 5/2015	0	1.607	1.068	337	377	840	863	1.727	2.300
Deterioro S/ CBE 5/2015 acumulado	0	1.607	2.675	3.012	3.389	4.229	5.092	6.819	9.119
Neto impositivo				-682	-100				
Contra pérdidas y ganancias				2.330					
Contra ajustes por cambio de valor del patrimonio					3.289	4.229	5.092	6.819	9.119

La minusvalía global de la cartera de activos de la compañía ha crecido anualmente por la dinámica de negocio derivada del esquema contable al que está sometido Sareb, que recibió los activos en bloques por precios medios, sin ajustar al valor real subyacente en cada uno de ellos.

En ese contexto, en ejercicios anteriores ha primado la venta de activos que fueron transmitidos con plusvalías para generar un margen contable positivo y tratar de proteger los limitados fondos propios con los que nació la compañía.

También es necesario destacar que en los últimos años se han adecuado los parámetros de revalorización a futuro de los activos según el Plan de Negocio –y alineados con la CBE 5/2015– tanto al devenir del mercado como a la especialidad misma de los activos que fueron traspasados a Sareb. En el ejercicio 2020 se han puesto de manifiesto los efectos adversos que se derivarán de la covid-19.

Evolución de la cifra de negocio

La cuenta de resultados que se muestra a continuación sigue las pautas del Plan General Contable (PGC) que, a efectos de la cifra de negocio, no considera el importe recibido por la venta de activos financieros, sino el margen generado en las operaciones de los Planes de Dinamización de Ventas (PDV), quitas, venta de préstamos y amortizaciones de capital.

Cuenta de resultados contable (millones de euros)

	2020	2019
Importe de la cifra de negocios	942	1.430
Activos inmobiliarios	842	1.190
Ventas de activos inmobiliarios	794	1.046
Ingresos por arrendamientos	45	41
FABs y otros	2	104
Activos financieros	100	239
Ventas de activos financieros	-69	-90
Ingresos financieros de préstamos (margen)	169	330
Coste de las ventas	-753	-1.020
de activos financieros	0	0
de activos inmobiliarios	-753	-1.020
Margen bruto contable	189	410
Otros ingresos de explotación	15	46
Gastos de gestión, comercialización y mantenimiento	-603	-670
Amortizaciones y otros	-81	-65
Deterioro por bajas	-44	0
Resultado de la actividad	-524	-279
Resultado financiero neto	-548	-586
Resultado antes de impuestos	-1.072	-864
Impuesto sobre sociedades	-1	-83
Resultado neto	-1.073	-947

Si se considera la totalidad de los cobros y devengos, la cifra total de ingresos de las operaciones de Sareb con activos financieros e inmobiliarios se eleva hasta los 1.422 millones de euros en 2020, con los desgloses que se observarán a continuación.



Detalle de los ingresos del ejercicio

Por segundo año consecutivo los inmuebles -tanto adquiridos en origen como adjudicados- representan la principal fuente de ingresos de Sareb, como consecuencia de la estrategia de negocio implantada por la compañía

Este plan estratégico busca reducir la venta de préstamos en el mercado mayorista e intensificar su transformación en inmuebles mediante daciones y ejecuciones -lo que explica la reducción de ingresos por activos financieros-, así como impulsar la promoción residencial y la gestión urbanística de suelos.

Ingresos derivados de la gestión y venta de inmuebles

En concreto, los ingresos por la gestión y venta de inmuebles se situaron en los 848 millones de euros en 2020, lo que supone una reducción anual del 36 %, en un año marcado por la ralentización de la actividad económica provocada por la covid-19 y por el desarrollo de una estrategia prudente de venta para evitar los importantes descuentos exigidos en el mercado. En cualquier caso, la cifra de ingresos de 2020 es notablemente mayor a la que se fijó como objetivo tras el reajuste de estimaciones acometido ante la emergencia sanitaria en la primera mitad del ejercicio, principalmente por los buenos resultados comerciales del último trimestre del año.

Segmentos de activos inmobiliarios	Ingresos	VC Cv	Margen bruto
Residencial	640,5	-590,8	49,7
Singulares y terciarios	159,7	-170,5	-10,7
Rentas	47,7	0,0	47,7
Total	847,9	-761,3	86,6

VC Cv: Valor Contable sobre Coste de Ventas

Por tipología, destaca la mayor actividad en el segmento residencial, tanto en aquellos activos recibidos en origen como en las promociones desarrolladas por Sareb. Sin tener en cuenta las operaciones institucionales realizadas en 2020 y 2019, **las ventas residenciales disminuyeron un 8 % en este ejercicio respecto al anterior**. Por el contrario, el negocio de suelos tuvo una presencia mucho menor a pesar del ligero repunte de finales de año.

En cuanto a los márgenes, se han reducido notablemente en el ejercicio y, en su mayoría, derivan de las operaciones de promoción inmobiliaria y del cobro de rentas. Los procedentes de ventas de activos terminados y de suelo han sido, en general, nulos o ligeramente negativos.

La actividad de Sareb en el segmento inmobiliario -con gran competitividad en participantes y en estrategias de precio- ha mostrado signos positivos por la estrategia de creación de valor por la vía del desarrollo y la promoción inmobiliaria y por la mejora en la liquidez de los activos gracias a la transformación.

Ingresos derivados de la gestión y venta de préstamos

En el caso de los préstamos, la cifra de negocio se situó en 2020 en los 567 millones de euros, lo que supone una reducción del 40% respecto a 2019.

Segmentos de activos financieros	Ingresos	VC Cv	Margen bruto
Cancelación y venta de préstamos	121,2	-121,2	0,0
Amortizaciones y recobros	178,2	-125,0	53,2
Intereses	92,4	0,0	92,4
PDV y liquidación de colaterales	175,7	-180,4	-4,7
Ajustes operaciones especiales	0,0	-23,1	-23,1
Total	567,4	-449,7	117,8

VC Cv: Valor Contable sobre Coste de Ventas

A pesar de la reducción en términos de ingresos, los activos financieros aportan todavía la mayor parte los márgenes brutos de Sareb por las amortizaciones ordinarias y recobros de los escasos préstamos en situación de normalidad (al corriente de pago), y por la aplicación específica del devengo de intereses en la compañía (sobre la base de la recuperabilidad futura en la venta de los colaterales). Estas líneas generadoras de margen muestran una tendencia decreciente que continuará en los próximos años.

Por otro lado, la venta de préstamos y la comercialización de Planes de Dinamización de Ventas (PDV) o colaterales singulares no sólo dejarán de aportar margen en el futuro, sino que tendrán signo negativo por tratarse de activos recibidos con minusvalías.

Los gastos de explotación se han visto reducidos significativamente en relación con el año anterior debido, por un lado, a la disminución de la actividad y, por tanto, de las comisiones a pagar a los servicers por conceptos ligados directamente al nivel de actividad, y, por otro, a los importantes esfuerzos de contención y eficiencia en todos aquellos gastos que Sareb puede gestionar. Y todo ello pese a los crecientes costes derivados de la mayor actividad de transformación.

Todo ello conduce a un resultado de la actividad negativo en 574 millones de euros, frente a los 279 millones de euros negativos de 2019.

Los costes financieros de la deuda senior disminuyen un 6 % en el ejercicio, hasta los 548 millones de euros. La práctica totalidad de los mismos están asociados al coste del swap ligado a la deuda.

El resultado antes de impuestos se reduce hasta los 1.072 millones de euros negativos, desde los 864 millones de euros negativos del año anterior.

Después de impuestos, el resultado del ejercicio se sitúa en 1.073 millones de euros negativos -947 millones negativos en 2019-. Como consecuencia de ello, los fondos propios de la compañía se situarían en 843 millones de euros negativos que, si se considerase como recursos propios el total de 1.430 millones de euros de deuda subordinada, derivarían en unos recursos propios por importe final de 587 millones de euros.



Gastos de explotación en 2020

En 2020 los gastos no financieros de la compañía han caído un 9 %, hasta los 603 millones de euros. Sin tener en cuenta una liberación de provisiones en 2019 por 59 millones de euros, el gasto real ha disminuido en 119 millones de euros, un 17 %

Esta disminución ha estado marcada por la menor actividad y, por tanto, la reducción de comisiones y algunos gastos en los activos y por la caída de los costes de estructura en un impulso hacia la eficiencia. Y, además, se ha producido a pesar del crecimiento de los costes de transformación.

En relación con las comisiones derivadas de los contratos de gestión, administración y comercialización de activos con los *servicers*, éstas reducen su peso tanto por la menor actividad como por la gestión administrativa directa desde Sareb de una parte de su cartera, en el marco del modelo Esparta.

Los gastos derivados de la posesión de activos inmobiliarios –conservación y mantenimiento, gastos de comunidad, seguridad, Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)– tienen cada vez más impacto por el incremento del parque de inmuebles de Sareb, y también por la apuesta de la compañía por acondicionar viviendas con el objetivo de mantener una mayor y mejor oferta de activos disponibles para la venta y maximizar su precio de venta.

Del lado de los impuestos, en 2020 ha vuelto a ser significativo el gasto por el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) no deducible. En relación con el mismo, además del impacto de un menor porcentaje deducible de la llamada prorata, hay que tener en cuenta los crecientes costes de las ejecuciones y daciones –consideradas como primera transmisión–, que continúan siendo estratégicas.

En paralelo, los impuestos locales siguen una senda ligeramente creciente por el aumento del inventario de activos propios que dicha actividad genera. Como consecuencia de lo anterior, el gasto registrado en 2020 con componente fiscal ha ascendido a 194,5 millones de euros.

	2020
IBI y otros tributos	81,9 M€
IVA no deducible	112,6 M€

Por último, los gastos de estructura se han reducido un 25 %, hasta los 116 millones de euros, como consecuencia de la implantación de las primeras medidas contempladas en el Plan de Eficiencia.

En esa partida de gasto, cabe destacar también la importante contención en la contratación de empresas terceras, en un ejercicio en el que Sareb ha potenciado la eficiencia de sus capacidades y ha promovido economías de escala con sus proveedores –disminución de actividades y retribuciones–. En cualquier caso, no se ha reducido la calidad de los servicios recibidos, al tiempo que se han observado mejoras en los precios de las transacciones y se ha garantizado el control del inventario de la compañía.

Detalle de gastos de explotación en 2020

	2020	2019
Comisiones de gestión y comercialización	124	219
Gestión	77	91
Comercialización y gastos ventas	47	128
Tributos (IBI, IVA, plusvalías y otros)	215	226
IBI, plusvalías y otros	109	88
IVA (gastos y ejecuciones)	106	138
Gastos derivados de procesos de ejecución y dación	51	34
Informes técnicos - gastos de registro y otros	4	7
Comunidades y mantenimiento	129	131
Comunidades y seguridad	52	55
Mantenimiento y adecuaciones	71	63
Otros gastos de explotación	6	13
Gastos estructura Sareb	80	106
Gastos generales	44	66
Gastos de personal	36	40
Ajuste provisiones		-59
Total gastos	603	663⁴²

⁴² Sin tener en cuenta una liberación de provisiones en 2019 por 59 millones de euros, el gasto real ese ejercicio se situó en 722 millones de euros.

Evolución de los recursos propios y patrimonio

A cierre de 2020 Sareb mantiene un volumen de capital y deuda subordinada que asciende a 587 millones de euros, notablemente por debajo de los 4.800 millones de euros con los que fue constituida. Esta reducción se debe a las pérdidas contables registradas por la compañía desde su constitución.

En cuanto a su patrimonio, las cifras precedentes se ven mermadas en 9.686 millones de euros por los ajustes por cambio de valor, en los que destacan las minusvalías de las unidades financiera e inmobiliaria, que se sitúan en los 9.119 millones de euros.

	2019		2020	
	Mov/Rtdos	Saldos	Mov/Rtdos	Saldos
Patrimonio Neto	-1.879	-7.511	-2.267	-10.529
Ajustes por cambios de valor	-932	-7.741	-1.194	-9.686
Operaciones de cobertura	299	-922	335	-567
Deterioro Unidad Ac. Financieros	-1.231	-6.323	-1.549	-7.872
Deterioro Unidad Ac. Inmobiliarios	-496	-496	-751	-1.247
Fondos propios a efectos LSC⁴³	-947	230	-1.073	-843
Capital		304		304
Prima de emisión		0		0
Reservas/Rtdos negativos ej. Anteriores	-878	873	-947	-74
Resultados del ejercicio	-947	-947	-1.073	-1073
Deuda subordinada	0	1.430	0	1.430
Fondos Propios + Deuda subordinada	-947	1.660	-1.073	587

⁴³ LSC: Ley de sociedades de capital.



Real Decreto-Ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico

Establece que la compañía no entrará en causa de disolución cuando su patrimonio neto se reduzca a una cantidad inferior a la mitad de su capital social

En marzo de 2020, el Consejo de Ministros ha aprobado un Real Decreto-Ley por el que se modifica la disposición adicional séptima de la Ley de reestructuración y resolución de entidades de crédito para adecuar las causas de disolución de Sareb a su naturaleza singular, que persigue la liquidación ordenada de sus activos. De acuerdo con la normativa actual que regula la Ley de Sociedades de Capital, la reducción del patrimonio neto es una causa de disolución para

las organizaciones, una casuística que no sería de aplicación a Sareb debido a su propia misión y, asegura el RD, a la necesidad de que exista un régimen jurídico especial en determinados aspectos que resultan imprescindibles para que Sareb dé cumplimiento a su fin social. La compañía podrá seguir desarrollando con normalidad su actividad, que le permite generar caja para cubrir sus gastos operativos y cancelar la deuda senior suscrita en el momento de su constitución.



4

Nuestra forma de trabajar

El capital humano de Sareb	75
Innovación aplicada al negocio	81
Gestión responsable de los proveedores	82
Impacto sobre el entorno	84

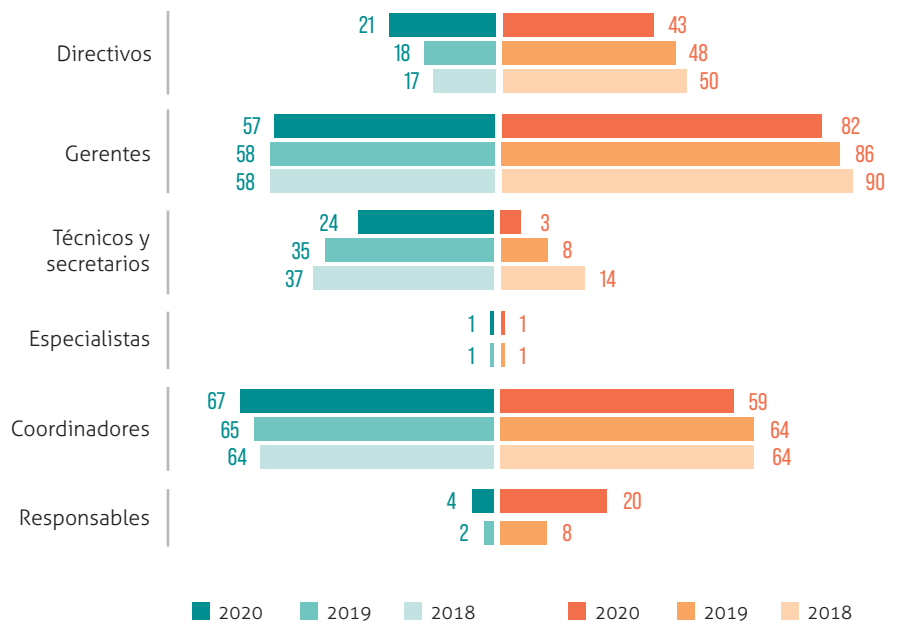
El capital humano de Sareb

La transformación del balance de la empresa viene acompañada de una mayor especialización de sus profesionales en el sector inmobiliario

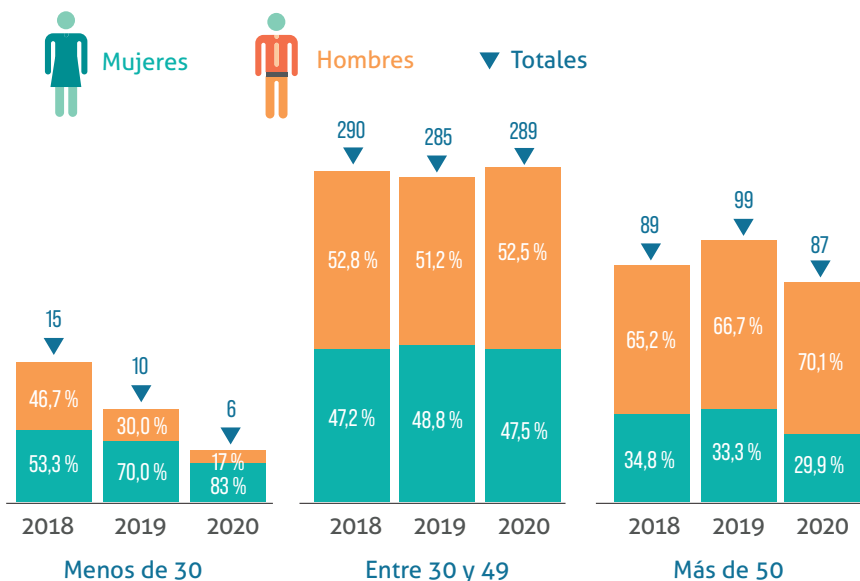
La plantilla de Sareb a cierre de 2020 estaba compuesta por un total de 382 personas, lo que supone un descenso del 3,2% respecto al mismo periodo de 2019.

El avance de Sareb hacia el cumplimiento de su mandato no sería posible si no fuera por el compromiso y la dedicación de sus empleados. Sareb vela por el desarrollo de cada uno de ellos y presta atención a su bienestar en la compañía.

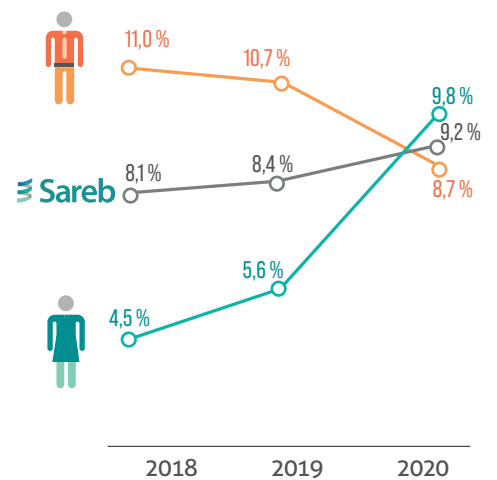
36. El perfil de los trabajadores de Sareb (número de empleados por categoría y % sobre el total)⁴⁴



37. Distribución de la plantilla por intervalos de edad y género (%)



38. Rotación de empleados por género y media (%)



⁴⁴ Las categorías de 'Responsable' y 'Especialista' fueron creadas en 2019 y por lo tanto no existen datos anteriores a dicho año.

Un sello de garantía profesional para el futuro

La misión de Sareb y su naturaleza singular requiere del mejor talento y de la aplicación de metodologías de trabajo diferenciales. Consciente de que se trata de un proyecto acotado en el tiempo, la compañía invierte en el desarrollo de sus empleados con una visión que va más allá de la vida útil del proyecto.

Bajo la premisa de que el paso por Sareb ha de implicar un crecimiento personal y profesional de la plantilla,

todas las acciones y programas se realizan con el objetivo de potenciar el talento en un entorno enriquecedor que facilite su empleabilidad futura.

El plan de gestión de las personas de Sareb recoge esta filosofía y se articula sobre cuatro pilares que contribuyen a responder a las necesidades de ambas partes:

Plan de gestión de las personas de Sareb



Atracción, selección y acogida de los empleados

El cumplimiento del mandato de Sareb requiere de empleados con un alto valor añadido profesional que cuenten con las capacidades necesarias en cada momento de la vida útil del proyecto.



Liderazgo y autonomía

El liderazgo y la estructura organizacional se apoyan en los valores de Sareb y en la apuesta por la flexibilidad y autonomía de los empleados a la hora de elegir su propio desarrollo profesional.



Desarrollo y capacitación para los retos del futuro

El desarrollo de la persona es el principal transmisor de la cultura de Sareb y contribuye a mejorar los niveles de compromiso de la plantilla con la compañía. Además de ofrecer la posibilidad de cursar las acciones formativas ofrecidas por la compañía en sus programas anuales, los profesionales de Sareb disponen de distintas herramientas para su capacitación, entre las que destacan la posibilidad de vivir experiencias significativas -como integrarse en otro departamento durante un periodo de tiempo para vivir su día a día de primera mano- o el fomento del autoaprendizaje mediante información y materiales proporcionados por la compañía.



Empleados satisfechos y motivados

La medición y el seguimiento de la satisfacción y la motivación de los empleados permiten desarrollar e implementar iniciativas de mejora continua basadas en los resultados.

Desde 2019, Sareb desarrolla el 'Proyecto Kairós'. Este programa determina una filosofía organizacional basada en la eficiencia y agilidad bajo la premisa de que el tiempo es un recurso valioso para una organización como Sareb, cuya fecha de fin de mandato está estipulada.



Nueva sede: un espacio más económico y colaborativo

El edificio impulsará la generación de ideas y la innovación, al permitir una mayor interacción entre los empleados

Con la mudanza a un edificio de su propiedad, además de generar ahorros y potenciar la sostenibilidad, Sareb apuesta por un modelo *open space* en el que predominan las zonas comunes de trabajo, sin despachos ni mesas asignadas. Este nuevo formato favorece a la interacción entre los compañeros e impulsa un entorno de generación de ideas y fomento de la innovación.

Asimismo, se han habilitado lugares que garantizan la privacidad, facilitan la concentración y permiten la celebración de reuniones. La compañía también ha habilitado espacios compartimentados individuales y grupales, conocidos como 'Phone Booth'.

El diseño de las oficinas en línea con el concepto de trabajo abierto e integrado contribuirá a una rápida adaptación a la nueva estructura organizativa que Sareb ha puesto en marcha recientemente.



Foto: Interiores de la nueva sede de Sareb (Madrid).



Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

El compromiso de garantía profesional que Sareb ofrece a sus empleados es un impulsor directo de la meta 8.5 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que persigue **"lograr el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todas las mujeres y los hombres, incluidos los jóvenes y las personas con discapacidad, así como la igualdad de remuneración por trabajo de igual valor"**.

Igualdad, diversidad y conciliación: "Sareb contigo"

Sareb cuenta con un Plan de Igualdad, Diversidad y Conciliación para fomentar un entorno inclusivo, así como garantizar la igualdad de trato y oportunidades y la no discriminación en su plantilla. El Plan -implantado en 2018- se denomina 'Sareb contigo' y ha permitido a la compañía realizar un diagnóstico de la situación de la empresa en estas materias.

Asimismo, en el marco de este Plan, Sareb cuenta con medidas para favorecer la conciliación de los empleados, entre las que destacan:



La formación a los empleados en herramientas corporativas de trabajo remoto



La implantación de horarios flexibles



La opción de teletrabajar determinados días



La cesión de equipos de trabajo portátiles y teléfonos móviles a toda la plantilla para posibilitar el teletrabajo

Protocolo de Acoso de Sareb

El respeto y la dignidad de las personas constituyen valores fundamentales de la cultura de Sareb. En el ámbito laboral, la compañía cuenta con mecanismos para prevenir y actuar contra prácticas no éticas. Concretamente, Sareb dispone de un Protocolo de Acoso que presenta pautas que ayudan a los empleados a identificar una situación de acoso. Mediante el mismo, Sareb manifiesta su política de tolerancia cero para cualquier tipo de acoso o discriminación prohibiendo cualquier otra conducta que genere un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil.

Asimismo, Sareb cuenta con un Buzón de denuncias para facilitar la comunicación de irregularidades y otras conductas éticamente cuestionables. Dicho canal está a disposición tanto de sus empleados como de terceros relacionados con la compañía –en concreto *servicers* y proveedores–.

Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

Las políticas, procedimientos y programas de Sareb para garantizar la igualdad de oportunidades y la diversidad en la empresa contribuyen a las metas 5.5 y 10.3 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que proponen **"asegurar la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de oportunidades de liderazgo a todos los niveles"** y **"garantizar la igualdad de oportunidades y reducir la desigualdad de resultados"**, respectivamente.



Foto: Trabajos de construcción de una promoción desarrollados por Árqura Homes en la Comunidad Valenciana.

Apuesta formativa de calidad

Sareb ofrece a sus empleados una formación práctica, tangible y adaptada a las necesidades de la compañía, basada en la filosofía de aprender haciendo. Los programas de formación y desarrollo profesional de Sareb combinan conocimientos técnicos con otros necesarios en materia de gestión y liderazgo.

El ejercicio 2020 ha presentado nuevos retos en el ámbito formativo, motivados por el teletrabajo y demás medidas preventivas para garantizar la seguridad de los empleados, que han obligado a Sareb a adaptar totalmente su plan de formación -pasando de uno mayoritariamente presencial a un modelo a distancia-. Consciente de la importancia de proporcionar recursos

para el desarrollo de sus profesionales, Sareb ha invertido esfuerzos en la adaptación al formato digital.

En 2020 se han impartido 11.517 horas de formación, lo que supone una caída del 46,6% respecto al año anterior. Entre los motivos de este descenso está el aplazamiento por la crisis sanitaria de varios programas de gran magnitud, como es el caso de una edición del 'Programa Experto Inmobiliario' -de 2.500 horas de duración- y de las iniciativas transversales de *team building* -con una duración aproximada de 3.600 horas-. Pese a la disminución en el número de horas impartidas, los resultados de las encuestas de satisfacción se han mantenido en un nueve sobre 10 en 2020.



Sareb prepara a sus empleados para adaptarse a la situación actual

La compañía ha tenido que adaptar su oferta formativa para asegurar la capacitación de sus empleados y seguir avanzando en su proyecto

Durante los meses de confinamiento, los empleados recibieron 1.224 horas de formación sobre las herramientas colaborativas del paquete Office 365. Esto ha garantizado que los profesionales puedan seguir trabajando con total normalidad y no sufran problemas operativos ni de comunicación.

Por otra parte, la compañía ha impartido un total de 720 horas en cursos informativos sobre la prevención de la covid-19. Asimismo, se han dedicado 708 horas a formar a los empleados en buenas prácticas de teletrabajo, centradas en la eficiencia, la conciliación y la seguridad.

39. La formación a los trabajadores de Sareb, en cifras



En el desarrollo de la formación telemática se ha procedido a potenciar el uso de herramientas formativas gamificadas con las cuales se trabajan habilidades, competencias profesionales y de carácter técnico, como la ciberseguridad. Utilizando estas herramientas se han trabajado competencias como el liderazgo, negociación, orientación al cliente, productividad, gestión del tiempo e iniciación al *coaching* de equipos.

En septiembre se lanzó el 'Programa Avanza', a través del que más de 100 empleados desarrollan sus habilidades de liderazgo, comunicación y empatía.

Asimismo, durante el año se ha dado continuidad a la 'Escuela de formadores'. A través de ella los empleados con determinados conocimientos técnicos los comparten con el resto de la compañía –como formadores internos–, lo que favorece a su vez el liderazgo y reconocimiento entre compañeros.

Voluntariado con valores

Los profesionales de Sareb son el mejor ejemplo de los valores y el compromiso social de la compañía. Esa realidad se hace tangible a través de las iniciativas 'Embajadores Sareb' y 'Construyendo Futuro: Empleos con valor social', en las que los empleados voluntarios comparten y divulgan los valores y la actividad de la compañía con la comunidad educativa y ayudan a colectivos en riesgo de exclusión a mejorar sus capacidades para entrar al mercado laboral.

i Más información en el epígrafe de [huella social](#) y en la [web de Sareb](#)



Foto: Interior de una vivienda promovida por Árqura Homes en Vigo (Galicia).

Innovación aplicada al negocio

La innovación en Sareb persigue el desarrollo de proyectos disruptivos que contribuyan no solo al cumplimiento del mandato, sino también a dinamizar, transformar y modernizar el sector

Plataforma de ideas

La compañía dispone de una 'Plataforma de ideas' -lanzada en 2019- que tiene como objetivo promocionar e impulsar la cultura de innovación entre sus profesionales desde una perspectiva colaborativa. A través de esta iniciativa, Sareb reta a sus empleados para que aporten soluciones que respondan a las necesidades de negocio actuales y futuras.

En 2020 un 20 % de la plantilla se ha involucrado directamente en proyectos de innovación y uno de los desafíos planteados ha servido para recoger propuestas que hagan frente a los impactos derivados de la pandemia.

Innovación abierta

Como participante activo en la cadena de valor del mercado inmobiliario, Sareb es una pieza relevante dentro del ecosistema de innovación en el sector.

A pesar de las circunstancias, Sareb ha trabajado para poner en marcha la iniciativa de 'Innovación ampliada', basada en la colaboración con proveedores estratégicos para compartir conocimiento en materia de innovación y transformación digital dentro del sector.

En paralelo, Sareb ha continuado explorando nuevas propuestas de colaboración hasta con una treintena de *startups*. El 25% de estas interacciones se han materializado en acuerdos para el desarrollo de proyectos conjuntos y ocho de las *startups* han trabajado directamente con diferentes departamentos de Sareb en 2020.



Inviertis: innovación en el mercado inmobiliario

Sareb ha lanzado el reto 'PropTech for Sale: Reinención creativa del proceso de venta de viviendas' en colaboración con Alicante Open Future. De entre las 21 propuestas recibidas, la de Inviertis ha sido la ganadora

En la resolución se ha tenido en cuenta que las propuestas presentadas utilizaran *geomarketing* y modelos predictivos con herramientas de *big data*, inteligencia artificial, *blockchain*, realidad virtual o *machine learning*. Asimismo, las soluciones debían ser capaces de identificar el perfil del cliente, aumentar el conocimiento sobre el mismo, interactuar con él y conseguir resultados comerciales.

Inviertis es una plataforma de compra y venta que simplifica la inversión inmobiliaria, ya que los inversores pueden acceder *online* a toda la información necesaria para una toma de decisiones rápida e informada, de modo que solo tienen que ocuparse de seleccionar el producto que consideren más adecuado en función de sus expectativas de inversión.

Como ganadora, Inviertis opta a un contrato de comercialización de 10 inmuebles alquilados de Sareb.

Gestión responsable de los proveedores

Sareb valora el grado de avance de sus proveedores en materia de responsabilidad social corporativa y su disposición a colaborar en este ámbito

La Política de Compras de Sareb establece los principios que deben guiar los procesos de contratación y compras, con el fin de garantizar que estos se realicen en sintonía con los valores y objetivos de la compañía.

La compra de bienes y servicios de Sareb se basa en la optimización de la relación calidad-precio, conforme a los principios de transparencia, concurrencia y no concentración de proveedores.

Entre los criterios de selección de proveedores, la compañía toma en consideración su grado de avance en materia de responsabilidad social corporativa y su disposición a colaborar con Sareb en ese ámbito. Esta iniciativa se despliega sobre aquellas contrataciones que implican el lanzamiento de un proceso competitivo y se desarrolla, en cualquier caso, para proveedores y contratos con una facturación superior a 75.000 euros, aunque también para otra clase de proyectos que, por su naturaleza, así lo requieren. En concreto, se tienen en cuenta los siguientes requisitos, que pueden suponer hasta el 5 % del total de la puntuación otorgada:

Responsabilidad Social Corporativa (RSC) en la selección de proveedores

- 1  Existencia de sistemas de gestión de la RSC
- 2  Política medioambiental en vigor
- 3  Adhesión al Código de Conducta de Sareb
- 4  Manifiesto del interés por colaborar con Sareb en iniciativas de responsabilidad social corporativa

En 2020 Sareb trabajó con un total de 504⁴⁵ proveedores, de los cuales el 93 % eran compañías locales cuyas prácticas se encuentran reguladas por el marco normativo español. El 7 % restante corresponde a proveedores con sede social en el extranjero.

Asimismo, el gasto comprometido en el año se situó en los 87,6⁴⁶ millones de euros, de los que el 98 % tuvo como destino proveedores locales.

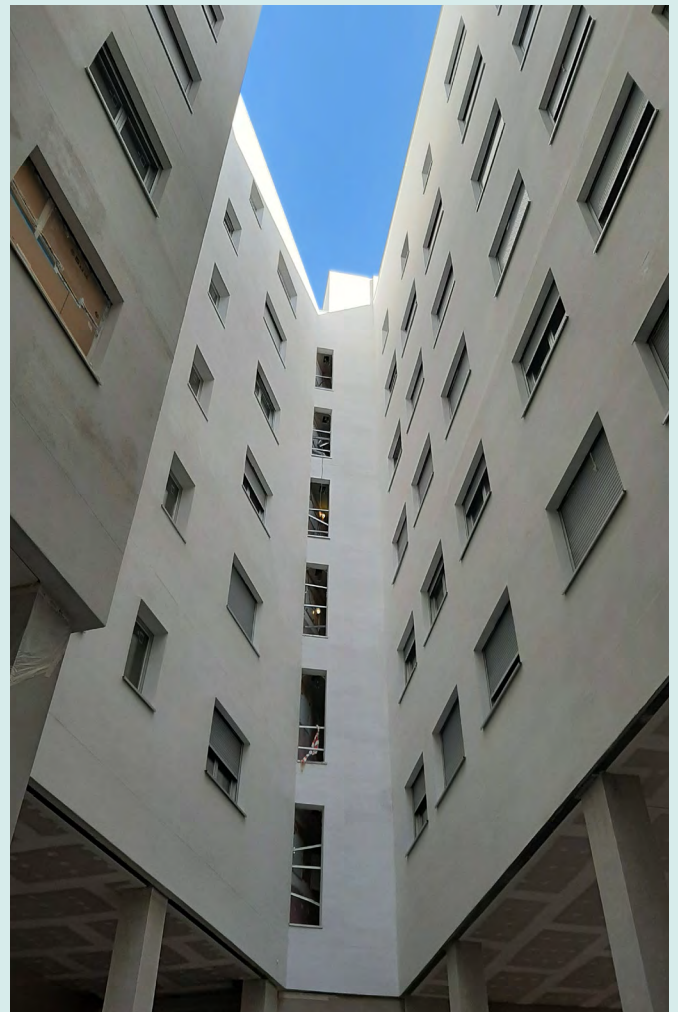


Foto: Patio interior de un edificio promovido por Árcora Homes en Torrent (Comunidad Valenciana).

⁴⁵ Esta cifra se corresponde con los proveedores contratados desde el Departamento de Compras de Sareb. Se excluyen del alcance los proveedores contratados por los *servicers* en nombre y representación de Sareb, haciendo uso de las facultades delegadas otorgadas.

⁴⁶ El dato de gasto comprometido se corresponde con proveedores contratados desde el Departamento de Compras de Sareb. Se excluyen del alcance los proveedores contratados por los *servicers* en nombre y representación de Sareb, haciendo uso de las facultades delegadas otorgadas.

Principales magnitudes sobre la cadena de suministro de Sareb en 2020



Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

Los criterios establecidos en materia de responsabilidad social corporativa en la selección de proveedores por parte de Sareb contribuyen a la meta 12.6 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que defiende la mejora continua en la gestión de las compañías en cuestiones sociales, ambientales y económicas e impulsa que **“las empresas adopten prácticas sostenibles e incorporen información sobre la sostenibilidad”**.

12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES

i Más información sobre el proceso de homologación y contratación de proveedores en materia de RSC en la web



Foto: Viviendas de Árgura Homes en el municipio sevillano de Dos Hermanas (Andalucía).

Impacto sobre el entorno

El teletrabajo, la mudanza a un edificio propio, más sostenible, y los esfuerzos por implantar mejoras de la eficiencia han llevado a una reducción del consumo energético del 3,8 %

Sareb mantiene el compromiso de compatibilizar las actividades del negocio con el respeto al medioambiente. La Política de Gestión Medioambiental, Calidad y Prevención de Riesgos Laborales de Sareb recoge los principios y aspectos clave a desarrollar por la compañía con un enfoque de respeto y protección del entorno.

La compañía ha seguido trabajando en el desarrollo de nuevas iniciativas que le permitan continuar avanzando en esa materia. En este sentido, Sareb ha sustituido el consumo de papel por papel reciclado o de origen ecológico, ha realizado la instalación de sistemas LED en las nuevas oficinas y ha mejorado el control y seguimiento de los residuos más significativos generados por su actividad.

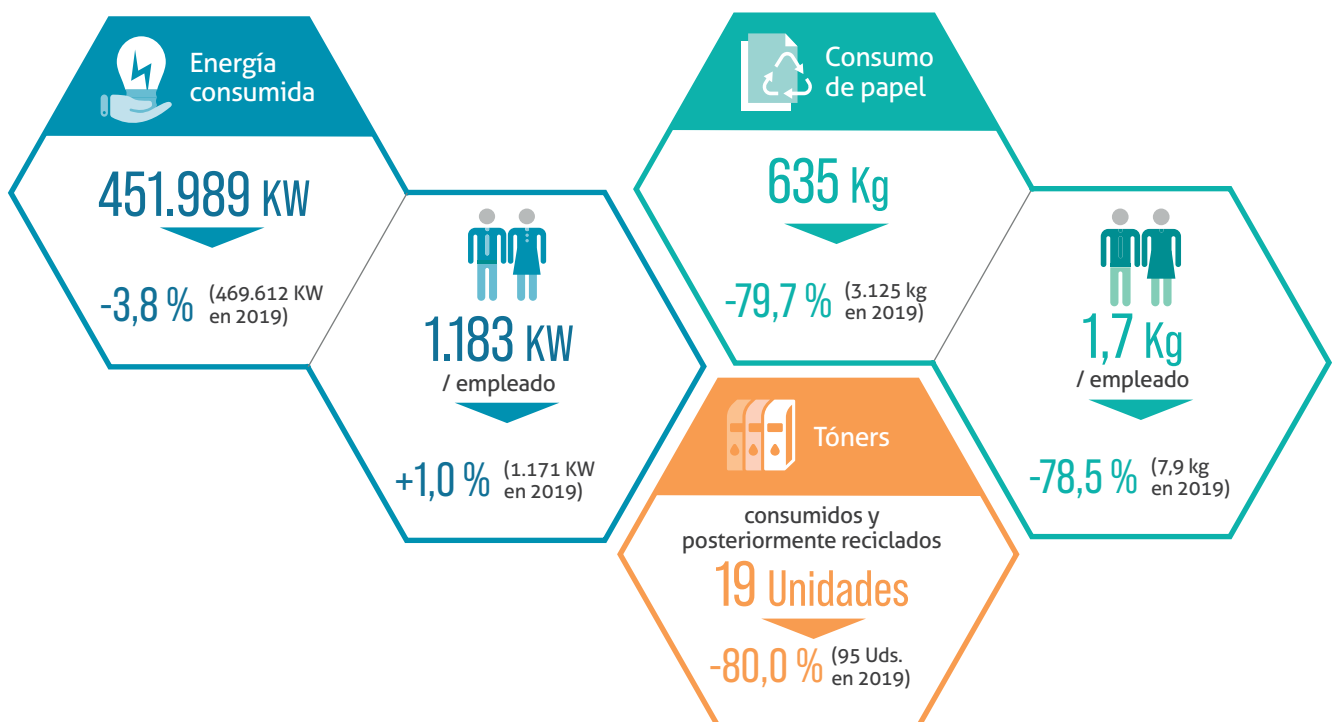
La baja presencia física de los profesionales de Sareb en la oficina como consecuencia del teletrabajo ha contribuido a una reducción significativa en el consumo de materiales y en la generación residuos por parte de la organización.

Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

El establecimiento de medidas de eficiencia energética contribuye a la meta 7.3 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas: **"Duplicar la tasa de mejora de la eficiencia energética"**. Asimismo, la compañía trabaja para reducir el consumo de energía y de papel y otros materiales -como el tóner de las impresoras- y asegurar la correcta gestión de los residuos generados. Esto contribuye de forma directa a las metas 12.5 y 12.6 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que abogan por lo siguiente, respectivamente: **"Reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización"** y que las empresas **"adopten prácticas sostenibles e incorporen información sobre la sostenibilidad"**.



40. Principales cifras de impacto de la actividad de Sareb en el medio ambiente y comparativa respecto a 2019⁴⁷



⁴⁷ Las cifras de impacto se circunscriben a las oficinas de la compañía.



La nueva sede, un hito en materia de sostenibilidad ambiental para Sareb

El traslado a las nuevas oficinas se ha presentado como una oportunidad para diseñar y adecuar las instalaciones de acuerdo con criterios de sostenibilidad, de modo que se reduzca el impacto ambiental de Sareb

Algunas de las medidas impulsadas han sido:

- Eliminación de las papeleras individuales y disposición de contenedores de segregación de desechos en diferentes zonas para fomentar el reciclaje
- Reducción del número de zonas de impresión y retirada de las impresoras personales de las que disponían algunos empleados
- Instalación de grifería con sensores del movimiento para su accionamiento
- Utilización de paneles solares térmicos como fuente de energía complementaria
- Instalación de iluminación LED en la totalidad de la sede e instalación del sistema DALI (*Digital Addressable Lighting Interface*), que aprovecha la luz solar y reduce el consumo energético
- Habilitación de un sistema de recarga de vehículos eléctricos y de un aparcamiento de bicicletas



Más información en [Política de Gestión Medioambiental, Calidad y Prevención de Riesgos Laborales](#)



Foto: Exteriores de la nueva sede de Sareb, en Madrid.



5

Buen gobierno

Composición y funcionamiento del Consejo de Administración	87
El modelo de gobierno	88
Sistemas de control interno y mecanismos de gestión de riesgos	95
Gestión de los riesgos a los que está expuesta la compañía	97

Composición y funcionamiento del Consejo de Administración

En 2020 Sareb ha realizado ajustes en su modelo de gobierno para adaptarlo a los nuevos objetivos estratégicos

El Consejo de Administración de Sareb está compuesto por 15 consejeros, de los cuales un tercio son independientes, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1559/2012, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.



Foto: Exteriores de la nueva sede de Sareb (Madrid).

Principales características del Consejo de Administración e hitos

A finales de enero de 2020 el Consejo de Administración acordó eliminar el Comité Ejecutivo, dado que la nueva estrategia de negocio de la compañía prioriza las operaciones minoristas en detrimento de las grandes transacciones, cuya aprobación constituía una de las competencias de ese órgano.

En febrero el Consejo de Administración de Sareb aprobó la incorporación de Javier García del Río, con una dilatada experiencia en el sector inmobiliario, como director general adjunto al presidente de la compañía. En el segundo semestre Javier García del Río fue nombrado consejero ejecutivo por acuerdo de la Junta General de Accionistas y consejero delegado por acuerdo del Consejo de Administración.

Además, en 2020 ha concluido el mandato máximo de cinco años de Pedro Antonio Merino como consejero independiente, al tiempo que Francisca Ortega y Joaquín Vilar han renunciado a su posición de consejeros dominicales. Para suplir estas vacantes, la Junta General de Accionistas aprobó la propuesta del Consejo de Administración de nombrar a Javier Torres como consejero dominical a propuesta del FROB y a Alberto Valdivielso como independiente.

Por otro lado, se han aprobado por la Junta General de Accionistas la reelección del FROB como consejero dominical, representado por Paula Conthe, y la de Enric Rovira como consejero dominical en representación de Banco Sabadell.



Más información en el epígrafe **Una nueva organización para impulsar el negocio** y en el apartado web de Sareb sobre **gobierno corporativo**



El modelo de gobierno

La compañía desarrolla su actividad cumpliendo con los requisitos específicos de gobierno que le exige la normativa aplicable y actúa bajo estrictas normas éticas que salvaguardan su integridad en todo momento, así como la transparencia, honorabilidad comercial y profesionalidad

Un marco legislativo claro y preciso

La constitución y desarrollo de Sareb se define en el siguiente marco normativo:

- Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero.
- Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.
- Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.
- Circular 5/2015, de 30 de septiembre del Banco de España sobre especificidades contables de Sareb.
- Real Decreto-Ley 4/2016, de 2 de diciembre, de medidas urgentes en materia financiera.
- Real Decreto-Ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico.

Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas

Las buenas prácticas de Sareb en materia de gobierno corporativo, los mecanismos y sistemas de control interno y la transparencia en la gestión y rendición de cuentas están alineadas con el cumplimiento de las metas 16.6 y 17.3 de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que apuntan lo siguiente, respectivamente:

“Crear a todos los niveles instituciones eficaces y transparentes que rindan cuentas” y “Aumentar la estabilidad macroeconómica mundial, incluso mediante la coordinación y coherencia de las políticas”.



Supervisión

La singularidad de su objeto social y el interés público asociado a la actividad de Sareb implican una supervisión rigurosa por parte del Banco de España, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y de la Comisión de Seguimiento



Gobierno

Seguimiento de las mejores prácticas de gobierno aplicables a las sociedades cotizadas y entidades de interés público



Composición del capital

54,1 %

Capital privado

45,9 %

Capital público a través del FROB

Cumplimiento y regulación

Régimen normativo estricto que contribuye a que la actividad se realice conforme a la legislación, y de manera íntegra y ética, lo que ayuda a custodiar la reputación



Órganos supervisores del cumplimiento de los objetivos societarios



Banco de España

La Comisión Ejecutiva del Banco de España emite una vez al año su informe sobre Sareb basado en la labor desarrollada durante todo el año por el equipo de supervisión. En ocasiones incluye requerimientos o recomendaciones acerca de la actividad y gestión de la compañía. La compañía sigue estas indicaciones e informa a la autoridad supervisora de las actividades que pone en marcha para su cumplimiento.

- Objeto exclusivo
- Requisitos específicos
- Normas de transparencia
- Constitución y composición de los órganos de gobierno



CNMV

Emisiones de renta fija y organismo de registro de los Fondos de Activos Bancarios (FAB)



Comisión de Seguimiento

Se encarga de la revisión del cumplimiento de los objetivos generales. Está formada por:

- Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional)
- Ministerio de Hacienda
- Banco de España
- CNMV

Consejo de Administración

100 % de asistencia de los consejeros en todas las sesiones



19 Reuniones en 2020

Comité de Auditoría



> 12 Reuniones en 2020

Comité de Retribuciones y Nombramientos



> 12 Reuniones en 2020

Comité de Dirección

> 86 Reuniones en 2020

En los últimos meses se ha implantado en Sareb una nueva estructura de comités y grupos de trabajo para ayudar en su labor al Comité de Dirección, que es el máximo órgano de decisión interno.

Consejero independiente Consejero ejecutivo Consejero dominical

Para más información ver [pág. 72](#)

Sistema de control interno y mecanismos de gestión de riesgos

Sistema de control interno sobre procesos estratégicos y de gobierno (SCEG)

Procesos estratégicos y de gobierno:

- Estrategia y reputación

Sistema de control interno sobre normas éticas (SCISNE)

Normas éticas:

- Integridad
- Responsabilidad penal
- Blanqueo de capitales y financiación del terrorismo
- Riesgo de reputación por contagio (*servicers*)

Sistema de control interno sobre los procesos de gestión de riesgos de negocio (SCIR)

Gestión de riesgos:

- Crédito
- Precio Inmobiliario
- Liquidez
- Operativo
- Tipo de interés

Sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF)

Información financiera:

- Riesgo de fiabilidad de la información financiera

Sistema de Control Interno de la Información No Financiera (SCIINF):

Información no financiera:

- Riesgo de fiabilidad de la información no financiera

El perfil de los consejeros de Sareb

<p>Jaime Echegoyen Enriquez de la Orden⁴⁸ 05/03/14 30/04/2019</p> <p>Ejecutivo</p>	<p>FROB⁴⁹ (Representado por Paula Conthe) 28/10/2020</p> <p>(D) FROB</p>	<p>Enric Rovira Masachs⁵⁰ 25/11/15 28/10/2020</p> <p>(D) Banco Sabadell</p>
<p>Javier García-Carranza Benjumea 05/05/16</p> <p>(D) Banco Santander</p>	<p>Javier Bartolomé Delicado 28/11/16</p> <p>Independiente</p>	<p>Iñaki Goikoetxea González 28/11/16</p> <p>Independiente</p>
<p>Eduardo Aguilar Fernández-Hontoria 13/12/17</p> <p>(D) FROB</p>	<p>Jordi Mondéjar López 13/12/17</p> <p>(D) CaixaBank</p>	<p>Jaime Rodríguez Andrade 13/12/17</p> <p>(D) Banco Santander</p>
<p>Juan Ignacio Ruiz de Alda 14/12/17</p> <p>(D) FROB</p>	<p>Idoya Arteagabeitia González 30/04/19</p> <p>Independiente</p>	<p>Carmen Motellón García 30/04/19</p> <p>Independiente</p>
<p>Alberto Valdivielso Cañas 28/10/20</p> <p>Independiente</p>	<p>Javier Torres Riesco 28/10/20</p> <p>(D) FROB</p>	<p>Javier García del Río 28/10/20</p> <p>Ejecutivo</p>

Fecha de primer nombramiento
XX/XX/XX

Fecha de reelección
XX/XX/XX

Comités a los que pertenece



Comité de Auditoría



Comité de Retribuciones y Nombramientos



Presidente del Comité

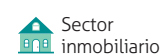
Naturaleza

(D) Dominical
Independiente
Ejecutivo

Perfil y competencias



Finanzas



Sector inmobiliario



Gestión empresarial



Legal



Administraciones Públicas



Internacional

⁴⁸ Reelección de Jaime Enriquez de la Orden en la Junta General de Accionistas de abril de 2019.

⁴⁹ Reelección del FROB como persona jurídica en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 28 de octubre de 2020.

⁵⁰ Reelección de Enric Rovira Masachs en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de octubre de 2020.

Órganos de gobierno y sus responsabilidades

La función de gobierno de Sareb está conformada por dos órganos principales: la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, cuyo funcionamiento se apoya en los Comités de Auditoría, Retribuciones y Nombramientos, y el Comité de Dirección.

Responsabilidades y funciones de los órganos de gobierno y sus comités

Junta
General de
Accionistas

Integrada por los accionistas de Sareb, delibera y toma decisiones sobre los asuntos que son de su competencia, conforme a los estatutos sociales y a la Ley de Sociedades de Capital.

i Más información sobre la naturaleza, funciones y ámbito de actuación de los órganos de gobierno:

Consejo de Administración



Comité de Retribuciones y Nombramientos y Comité de Auditoría



Consejo de
Administración

Es el órgano de representación, administración, gestión y control de la sociedad.

Comité de Auditoría



- Responsabilidad sobre los sistemas de control interno; la información financiera preceptiva, así como la información no financiera relacionada; el auditor de cuentas o sociedad de auditoría; y conflicto de intereses y operaciones vinculadas.

Comité de Retribuciones y Nombramientos



- Responsable de la política general de retribuciones e incentivos para los miembros del Consejo de Administración y de la política de retribuciones para el personal directivo de Sareb.

Comité de Dirección



- La actividad del Comité de Dirección se centra en el apoyo y asistencia al Consejo de Administración y otras facultades delegadas por el mismo.
- En 2020 se ha configurado una nueva estructura de Comités y grupos de trabajo para los cuales se han definido sus miembros, las funciones y responsabilidades que les corresponden y la periodicidad con la que deberán reunirse.

i Para más información ver [pág. 72](#)



Foto: Interiores de la nueva sede de Sareb (Madrid).

Estructura de los órganos de gobierno interno

Sareb dispone de una Política de Gobierno Interno que regula el desarrollo y funcionamiento de los órganos de gobierno interno que intervienen en la toma de decisiones en el ejercicio de sus facultados específicas, así como de las que les hayan sido delegadas por el Consejo de Administración. Además, Sareb cuenta con una estructura de órganos de gobierno interno que facilitan la toma de decisiones en entornos operativos con diversas funciones implicadas.



Nueva estructura de comités

En 2020 Sareb ha adaptado su estructura de apoyo al Comité de Dirección

A lo largo del ejercicio se ha implantado en Sareb una nueva estructura de comités y grupos de trabajo para ayudar en su labor al Comité de Dirección, el máximo órgano de decisión interno. Los comités y los grupos se han estructurado en torno a cuatro grandes bloques de actividad: decisiones sobre el porfolio, seguimiento interno de la actividad, gobierno de la empresa y seguimiento de la actividad de los *servicers*.

Esta estructura de comités está adaptada a la nueva estrategia de negocio, la cual otorga mayor importancia a la transformación de préstamos en inmuebles. A continuación, pueden observarse los de mayor nivel jerárquico:



Sareb cuenta con una estructura de órganos de gobierno interno que facilitan la toma de decisiones en entornos operativos con diversas funciones implicadas

DECISIONES DE PORFOLIO	Comité de operaciones de activos	Revisa y sanciona todas las propuestas de inversión, desinversión y mantenimiento de los activos, dentro de los límites establecidos en la matriz de facultades vigente en la compañía.
	Comité de Inversiones en activos de Sareb	Sanciona todas las propuestas de inversión, mantenimiento, adecuación y alquiler de activos dentro del ámbito de actuación de Desarrollos Inmobiliarios y Gestión Patrimonial, teniendo en cuenta los límites establecidos en la matriz de facultades vigente en la compañía.
SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD	Comité de negocio	Lleva a cabo el seguimiento de la actividad, la coordinación de acciones comerciales y la gestión del porfolio.
	Grupo de estrategia de porfolio	Es el grupo responsable del seguimiento y actualización de la estrategia de producto definida para cada grupo de activos y de su ejecución por diferentes áreas.
	Comité de desarrollo inmobiliario y gestión patrimonial	Su responsabilidad es supervisar las actividades de desarrollo de suelo y promoción de obra nueva y el negocio de gestión patrimonial de residencial y terciario.
GOBIERNO DE LA EMPRESA	Comité de personas	Se encarga de tratar los temas relacionados con las personas de Sareb para plantear propuestas y decisiones que por su carácter estrictamente confidencial deben ser comentados en este Comité.
	Comité de compras	Toma decisiones de compras, ampliaciones presupuestarias, movimientos entre ordenes presupuestarias y contratos entre diferentes baremos. Por encima de unos umbrales preestablecidos las aprobaciones pasan al Comité de Dirección.
SEGUIMIENTO DE LA ACTIVIDAD DE LOS SERVICERS	Comité ejecutivo (Servicers)	Centraliza todos los aspectos relacionados con el seguimiento de la actividad de negocio de los <i>servicers</i> .
	Comité de seguimiento contractual	Se encarga de todos los aspectos no relacionados directamente con el negocio.

La efectividad del Consejo de Administración

El Consejo ejerce con diligencia las competencias de gestión y supervisión que le son atribuidas, fomentando la participación y el debate en cada sesión en relación con la estrategia de la compañía y las cuestiones analizadas en el seno de los comités.

En el ejercicio de sus funciones, los miembros del Consejo de Administración de Sareb mantienen un estricto cumplimiento de las normas éticas y de conducta con relación a posibles conflictos de interés y operaciones vinculadas.

La política de Conflictos de Intereses y Operaciones Vinculadas, aprobada por el Consejo de Administración en 2013, y su procedimiento para la identificación de dichas situaciones, establecen así criterios más restrictivos para su aplicación que los exigibles por la normativa aplicable.

De este modo, no solo se insta al consejero afectado a no participar en el debate y abstenerse en la deliberación y votación de los acuerdos y decisiones relativos a las operaciones sobre las que exista un potencial conflicto, sino que además no se le facilita información sobre estos asuntos y debe ausentarse del Consejo mientras se discute el asunto en cuestión. Durante 2020, esta política se ha aplicado en 14 ocasiones.

i Más información sobre la [política de conflictos de intereses y operaciones vinculadas](#).



Foto: Exteriores de la nueva sede de Sareb (Madrid).

Evaluación del desempeño del Consejo de Administración

El artículo 6 del Reglamento del Consejo de Administración de Sareb establece la obligación de elaborar y aprobar de forma anual un informe sobre el desempeño de los miembros en el ejercicio de su función.

Las conclusiones de la evaluación realizada en 2020 son favorables tanto en lo relativo a su composición, como a su organización interna y ejercicio de funciones. En esta ocasión, se destaca el esfuerzo de adaptación del Consejo de Administración ante la situación provocada por la covid-19.

La retribución de los miembros del Consejo de Administración

El marco retributivo de Sareb está definido conforme a lo estipulado en la Política General de Retribuciones para los miembros del Consejo de Administración.

Anualmente se elabora un informe en el que se rinde cuentas sobre la aplicación de la política en el último ejercicio cerrado, el cual se encuentra disponible para su consulta en www.sareb.es

En el marco de la crisis sanitaria y económica originada por la pandemia de la covid-19, la alta dirección de la compañía renunció a la retribución variable de 2019 y a la que le pudiera corresponder en 2020, al tiempo que se decidió congelar el salario del resto de profesionales de Sareb.

En esa misma línea, la Junta General de Accionistas de Sareb aprobó el 28 de octubre de 2020 una reducción de 11.250 euros, esto es, del 15 %, sobre la remuneración base de todos los consejeros externos.

i Más información en el [Informe sobre la Política de Retribuciones](#)



Sistemas de control interno y mecanismos de gestión de riesgos

Los principios de integridad, transparencia y compromiso cívico marcan las pautas de comportamiento de Sareb

La compañía cuenta con un Sistema de Control Interno sobre Normas Éticas (SCISNE) que comprende todas aquellas políticas, manuales y procedimientos que contribuyen a lograr que su actividad se realice no solo conforme a la legislación vigente, sino también de una manera ética e íntegra.

El Departamento de Cumplimiento es el encargado de velar por el respeto de las normas éticas orientadas a la prevención de delitos, la protección de datos y la detección de otros riesgos, entre otras cuestiones.

Este sistema se articula en torno al Código de Conducta y se completa mediante un amplio conjunto de políticas que cubren ámbitos como la responsabilidad penal, la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, la protección de datos o las relaciones con terceros, entre otros, que también son de aplicación a los *servicers* y a los principales proveedores.

En paralelo, la compañía también dispone de un Sistema de control interno sobre procesos estratégicos y de gobierno (SCEG), de un Sistema de control interno sobre los procesos de gestión de riesgos de negocio (SCIR), de un Sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) y de un Sistema de control interno sobre la información no financiera (SCIINF).



Foto: Vista del interior de una vivienda de Árqura Homes en el municipio malagueño de Casares (Andalucía).

El Código de conducta

Es la máxima manifestación de la cultura corporativa de Sareb y determina el marco al que ha de ajustarse el contenido de las políticas y procedimientos de la compañía. Además, está inspirado en los 10 principios recogidos en el Pacto Mundial de las Naciones Unidas.

El Código –aprobado por el Consejo de Administración en 2013 y actualizado por última vez el 30 de abril de 2019– recoge de forma expresa los compromisos y pautas de comportamiento que han de ser observados y seguidos por las personas incluidas en su ámbito de aplicación.

Los comportamientos de los empleados deben regirse por este marco desde el momento de su incorporación a Sareb. Por ello, las nuevas incorporaciones reciben junto con el contrato laboral un ejemplar del Código de conducta, para el cual se solicita la aceptación expresa y firmada como parte del contenido contractual.

Además, Sareb extiende el cumplimiento del Código a la relación con los *servicers* –todos ellos están adheridos al Código de Conducta de Sareb o a su código ético homologado por la compañía– así como a los principales proveedores, a través de la inclusión de una cláusula específica en los contratos que requiere de aceptación expresa de forma previa a la prestación de los servicios.

Las formaciones en materia de cumplimiento y normativa ética son de carácter obligatorio para los empleados de Sareb, que han de efectuarlas una vez cada dos años. En 2020, se ha convocado al colectivo que debía realizar los cursos en este ejercicio y se ha dado seguimiento a la ejecución de los mismos.

El Buzón de denuncias de Sareb

Sareb cuenta con un Buzón de denuncias, gestionado por el Departamento de Cumplimiento, para facilitar la comunicación de irregularidades y otras conductas éticamente cuestionables. Dicho canal está a disposición tanto de sus empleados como de terceros relacionados con la compañía –en concreto *servicers* y proveedores–.

La gestión del canal la lleva a cabo un tercero independiente experto en esa materia. Las denuncias pueden presentarse de forma confidencial –solo con conocimiento de la empresa externa– o, desde 2019, de manera anónima, de modo que este tercero tampoco conozca la identidad del denunciante. Asimismo, este mecanismo permite recoger y responder a consultas sobre determinados aspectos y dudas relacionados con el Código de conducta de la compañía.

Para la difusión del canal y el conocimiento entre sus empleados y los *servicers*, Sareb ha desarrollado tradicionalmente diferentes iniciativas. Entre otras, destacan la celebración de sesiones informativas presenciales y en remoto, la colocación de cartelería en las ubicaciones donde se encuentra el personal que gestiona los activos de Sareb y la difusión de noticias en la intranet.

Durante el ejercicio se ha recibido una denuncia a través del Buzón, en tanto que cuatro procedían de otros canales. No se ha recibido ninguna denuncia en materia de derechos humanos. A cierre de 2020 se habían resuelto cuatro de ellas y con la restante se ha hecho lo propio a inicios de 2021.

En paralelo al Buzón, Sareb dispone de un Procedimiento de Gestión e investigación de denuncias que responde al compromiso de la compañía por atender y analizar todas aquellas situaciones que puedan suponer un incumplimiento del Código de conducta.



Foto: Trabajos de construcción de una promoción de Árgura Homes la provincia de Sevilla (Andalucía).

Gestión de los riesgos a los que está expuesta la compañía

La compañía ha realizado una evaluación de los riesgos en toda la organización, lo que ha permitido incorporar un marco de tolerancia que incluye métricas específicas para cada tipo de riesgo identificado y los umbrales mínimos que activan los planes de actuación

Sareb cuenta con un modelo de gestión y control de riesgos cuyo objetivo es profundizar en la identificación de las situaciones que pueden dar lugar a la materialización de los riesgos, así como en los procedimientos asociados que se deben llevar a cabo para su mitigación. Su definición se ha basado en las recomendaciones emitidas por un experto independiente.

La crisis sanitaria ocasionada por la covid-19, con su consiguiente impacto en la economía y en el sector inmobiliario, constituye uno de los principales riesgos a los que se enfrenta la compañía en el corto y medio plazo.

Claves de la gestión de riesgos en Sareb



Coordinación con los Risk Champions

Los Risk Champions son los responsables de la implantación efectiva del modelo liderando la gestión del riesgo operacional dentro de sus áreas.



Evaluación de los riesgos operacionales

Se atribuye una escala desde muy bajo a muy alto a cada elemento del repertorio de riesgos operacionales identificados y evaluados por Sareb. Para los más críticos se han definido indicadores clave de riesgo. El seguimiento de estos debe permitir la mejora del entorno de control asociado.



Refuerzo del sistema de reporte

Refuerzo de la sistemática de reporte de pérdidas como consecuencia de riesgos operacionales para su análisis y seguimiento.

Cuadro de mando de tolerancia al riesgo

Seguimiento trimestral de las métricas relevantes de cada tipología de riesgo. La información se eleva al Comité de Auditoría y se proponen acciones correctoras en los casos en los que se estimen. Sareb cuenta con una serie de métricas de tolerancia aprobadas por el Comité de Auditoría.

Riesgos no financieros

En 2020 Sareb ha continuado avanzando en la conceptualización del mapa de riesgos no financieros y del Sistema de Control Interno sobre la Información No Financiera (SCIINF).

Actualización de escenarios clave de riesgo

Para aquellas situaciones de gran impacto en la actividad de Sareb y de poca probabilidad de ocurrencia la compañía lleva a cabo una actualización periódica de los escenarios de riesgo. Asimismo, se realizan evaluaciones del riesgo de ocupación ilegal y su entorno de control.



El mapa de riesgos de Sareb

La taxonomía de riesgos ha sido objeto de revisión y evolución desde la creación de Sareb, en 2012, hasta su actual configuración, aprobada en 2017. En la información que se ofrece a continuación se tienen en cuenta, entre otros, los riesgos asociados a la crisis sanitaria provocada por la covid-19.



■ Definición de riesgo



■ ¿Cómo se gestiona?



■ covid-19

Integridad



■ Incumplimiento de normas o principios éticos de general aceptación derivados de deficiencias en los estándares de conducta establecidos por la compañía, de los procedimientos asociados a ellos o de comportamientos personales impropios. Comprende los riesgos derivados de aspectos legales, penales y fiscales cuando la causa es debida a una ejecución intencionada.



■ El Código de Conducta y sus desarrollos velan por la custodia de la integridad de la compañía y su adecuada gestión.



■ Con el inicio de la crisis sanitaria y en el ámbito de Prevención de Blanqueo de Capitales (PBC), algunas de las firmas de operaciones no pudieron llevarse a cabo en las fechas previstas, lo que llevó a la compañía a regular los nuevos plazos de validez de la información y documentación de cara a hacer la diligencia debida en materia de PBC.

Operacional



■ Fallos en el procesamiento de las transacciones atribuibles a errores humanos no intencionados o a procesos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas o como consecuencia de eventos externos.



■ La gestión engloba un exhaustivo y completo conjunto de políticas, manuales y procedimientos que velan por la minimización de los errores operacionales. En la medida de lo posible, Sareb automatiza aquellos riesgos que se consideran críticos.



■ Sareb cuenta con controles para la continuidad de los procesos, planes ante incidencias tecnológicas y planes de cobertura de funciones críticas y de proveedores.

Inmobiliario



■ La evolución del precio de los activos inmobiliarios, sean o no propiedad de Sareb, afecta de forma indirecta en esta exposición crediticia y de forma directa en la cartera de activos inmobiliarios adjudicados.



■ La gestión activa del riesgo abarca el análisis de todas las variables que afectan a la evolución del mercado inmobiliario para optimizar la valoración y adelantar estrategias paliativas.

■ Se ha realizado un modelo de *rating* inmobiliario, que se actualiza periódicamente en función de la disponibilidad de datos socioeconómicos y de ventas de inmuebles, que permite mejorar la valoración de los activos inmobiliarios.



■ La compañía permanece atenta a la evolución de la coyuntura sanitaria, económica y social y trata de adaptarse a las nuevas preferencias inmobiliarias de consumidores e inversores.

Información financiera



■ Consecuencia de los errores en la información financiera atribuibles a políticas contables inadecuadas, a fallos en el establecimiento de los criterios de tratamiento contable de las transacciones o a deficiencias en sus procesos de elaboración.



■ La gestión comprende un conjunto de controles que proporcionan seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera incluida en las cuentas anuales.



■ Los planes de continuidad garantizan la ejecución y aprobación de la información financiera, aun en situación de pandemia. A nivel general, el diseño y la ejecución de controles sobre la información financiera se ha podido llevar a cabo mediante el trabajo en remoto sin que se hayan visto afectados los plazos.

Crédito



■ Posibilidad de pérdidas derivadas del incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales de pago de sus clientes o contrapartes, o por el deterioro de su calidad crediticia.



■ La gestión establece procedimientos específicos en función de las distintas características de las unidades de activos financieros y de las operaciones.



■ El impacto de la covid-19 ha derivado en la reducción de los *ratings* de algunas entidades, si bien ésta no ha sido significativa a efectos de los límites establecidos ni ha supuesto modificaciones en la gestión de los excedentes de tesorería, que, en todo caso, se ha ajustado a la política de inversión de la compañía en operaciones sobre mercados organizados con intercambio diario de garantías.

Tipo de interés



■ La magnitud del riesgo de tipo interés está directamente vinculada a la dimensión de la cartera recibida con relación a los bonos emitidos para la adquisición de los activos de la compañía y el pago de un tipo de interés variable vinculado al Euribor y al diferencial del Tesoro Español respecto a los *swaps* de mercado.






■ La gestión se realiza mediante el seguimiento diario de la evolución de las curvas de tipos y mensualmente a través del análisis del impacto en los costes financieros de Sareb, sensibilizando los escenarios extremos.






■ La covid-19 ha incrementado significativamente la incertidumbre, lo que ha llevado a una drástica reducción del volumen de operaciones en determinados mercados. En ese contexto, ha aumentado la volatilidad y la posibilidad de exposición a escenarios extremos de costes financieros. Sareb ha incrementado la frecuencia de revisión de los escenarios extremos y su impacto.



Liquidez

-  ■ Imposibilidad de hacer frente a las deudas adquiridas frente a terceros y contrapartes como consecuencia de no disponer de los recursos necesarios.
-  ■ La gestión abarca el análisis continuo y la definición de planes de contingencia, así como una gestión de los excedentes conforme al principio de prudencia y una política de inversión con límites de riesgo de contrapartida, establecidos y aprobados por el Consejo de Administración.
- Se calcula trimestralmente el horizonte de liquidez, esto es, la capacidad de Sareb de hacer frente a sus compromisos medios de pago con el efectivo disponible. Este punto se tiene en cuenta a la hora de amortizar la deuda.
-  ■ La pandemia no ha supuesto salidas de caja en la tesorería, más allá de la normal derivada de su actividad. Se mantiene un excedente de tesorería por encima de la ratio de liquidez mínima disponible y se reduce al máximo la posibilidad de impago sobre deudas adquiridas frente a terceros.




Estratégico

-  ■ Consecuencia de la inconsistencia de las políticas, la asunción de riesgos o la estrategia, con la misión de la sociedad o con el contexto en el que habrán de desarrollarse sus negocios y actividades.
- Aplica en todos los ámbitos de Sareb, tanto los involucrados directamente en la actividad de desinversión de los activos de la sociedad, como en actividades de organización interna, por su capacidad de influencia sobre el cumplimiento del mandato de la compañía.
-  ■ La gestión se lleva a cabo mediante el seguimiento –y la actualización con carácter anual– del Plan de negocio de Sareb.
-  ■ A pesar del estallido de la crisis sanitaria la estrategia de Sareb continúa apoyándose en los pilares que establece el mismo. No obstante, la compañía sí ha implantado medidas operacionales y de negocio para hacer frente a la paralización de la actividad provocada por la covid-19.

Reputacional

-  ■ Se deriva del conjunto de percepciones que los grupos de interés tienen de Sareb como resultado de su comportamiento y actuaciones a lo largo del tiempo.
- Existe un riesgo reputacional cuando Sareb proyecta a sus grupos de interés, internos y externos, un mensaje o concepto que no se ajusta a sus valores.
-  ■ Sareb dispone de una Política de Riesgo Reputacional “por contagio” que permite ordenar diferentes situaciones de riesgo a las que puede enfrentarse la compañía, como aquellas derivadas de la inmersión en procedimientos penales de intervinientes relacionados con los activos recibidos por Sareb.
- La compañía también dispone de una Política de Comunicación y Relaciones Institucionales, que vela por la transparencia, y de una Política de Responsabilidad Social Corporativa, que recoge los compromisos para desarrollar el mandato de una manera sostenible.

De contrapartida

-  ■ Derivado de la posibilidad de quiebra de las entidades financieras en las que Sareb tiene depositada su liquidez o con las que mantiene contratos de derivados.
-  ■ Se realiza un control periódico de las posiciones con las distintas contrapartidas y se calcula la pérdida esperada en función de la evolución de la probabilidad de *default* de mercado de éstas. Adicionalmente, se mantienen contratos de gestión de colaterales.
-  ■ La covid-19 ha derivado en la reducción de los ratings de algunas entidades, si bien no ha sido significativa a efectos de los límites establecidos ni ha supuesto modificaciones en la gestión de los excedentes de tesorería.



6

Anexos

Acerca de este informe	101
Análisis de materialidad	102
Escucha y diálogo con los grupos de interés	104
Índice de contenidos GRI	106
Índice de gráficos	112

Acercas de este informe

Desde 2017 Sareb elabora su Informe Anual de Actividad conforme a las directrices del Marco Internacional de *Reporting* Integrado (IIRC) y en línea con los principios de *Global Reporting Initiative*

La compañía cumple con su deber de informar de forma anual y semestral sobre la evolución de su actividad y avanza para dar respuesta a lo dispuesto en la Ley 11/2018⁵¹, que extiende la obligación de presentar los estados de información no financiera consolidados a las compañías de más de 250 empleados en un plazo máximo de tres años, y que será de aplicación a Sareb a partir del próximo ejercicio.

Los contenidos de este informe se complementan con el resto de las publicaciones e información disponible en la web corporativa de Sareb, a la que se puede acceder siguiendo los enlaces ubicados a lo largo de este documento para ampliar la información.

Alcance de la información

La información y los datos cuantitativos del presente informe se circunscriben a 2020. No obstante, y con el objetivo de facilitar la comprensión del lector acerca de la evolución del negocio desde su origen, se incluyen también cifras y hechos relativos a ejercicios previos.

Asimismo, a lo largo del informe se facilita información de carácter prospectivo, con base en un análisis del contexto actual y su evolución esperada (no comprometiendo dichos objetivos a su consecución).



Foto: Vistas de los jardines de una promoción de chalets de Sareb en el municipio de Udias (Cantabria).

⁵¹ Procedente del RD-Ley 18/2017 y que traspone la directiva 2014/95/UE.

Análisis de materialidad

GRI: 102-46



Desarrollo metodológico

El estudio de materialidad de la compañía es el resultado de la realización de consultas y encuestas a los diferentes grupos de interés de Sareb -empleados, Administración Pública, supervisores, accionistas, clientes, proveedores y miembros de la Sociedad en general-

Las consultas realizadas a grupos internos permiten establecer un punto de partida para definir asuntos que podrían ser relevantes, al tiempo que las respuestas aportadas por los *stakeholders* externos permiten a Sareb conocer cuáles de estas cuestiones les preocupan más o creen que pueden tener un mayor impacto, atendiendo al contexto y a las tendencias del sector.

Las aportaciones de todos ellos han permitido elaborar la matriz de materialidad de Sareb, que en su revisión de 2018 tuvo en cuenta los siguientes elementos para enriquecer ambas perspectivas.

Priorización interna	Consulta a 140 empleados para reflexionar, revisar y actualizar los resultados obtenidos en el anterior análisis de materialidad.
Priorización externa	Además de las entrevistas mantenidas en 2017 con diferentes grupos de interés externos, en 2018 se consideró el estudio de reputación elaborado por Sareb durante el ejercicio. Este análisis, de tipo cuantitativo y cualitativo, permitió recoger -a través de más de 1.600 consultas a grupos de interés de la compañía ⁵² - información sobre las preocupaciones y prioridades de los mismos en relación con Sareb. Asimismo, se ha considerado la revisión del contexto sectorial y las tendencias que afectan a Sareb y que podrían influir sobre las evaluaciones y decisiones de los grupos de interés.

Como consecuencia de la covid-19 y de la necesidad de responder a las cuestiones más inmediatas, la compañía ha fijado para 2021 la actualización de su estudio de materialidad. Este nuevo análisis delimitará el terreno de juego de los asuntos relevantes para Sareb a la luz de la nueva normalidad y las sensibilidades y expectativas emergentes, tanto internas como externas.

A continuación, pueden observarse los 18 asuntos relevantes surgidos de las consultas -todos ellos trascendentes, aunque ordenados por prioridad- y la matriz de materialidad vigente en la actualidad.

⁵² El estudio de reputación incluye consultas a públicos informados -del sector inmobiliario, financiero y Administración Pública-, clientes, líderes de opinión, empleados y sociedad. Las consultas a líderes de opinión no disponen de valoraciones cuantitativas. Para la perspectiva externa no se tiene en cuenta a los empleados pues forman parte de la dimensión interna, para la que se ha realizado una consulta ad-hoc a 140 personas.

Listado de asuntos

GRI: 102-44, 102-47

RELEVANCIA DE PRIMER NIVEL

- 1 Gestión eficiente y responsable de la cartera de activos recibida
- 2 Transparencia sobre la actividad desarrollada
- 3 Pago de la deuda sin coste para el contribuyente
- 4 Integridad, prevención de la corrupción y conflictos de interés
- 5 Creación de valor para mejorar la viabilidad comercial de la cartera

RELEVANCIA DE SEGUNDO NIVEL

- 6 Viabilidad comercial de los activos inmobiliarios
- 7 Sistema de control, supervisión y seguimiento de la actividad
- 8 Flexibilidad para adaptarse al mercado
- 9 Relación con las contrapartes: Administraciones Públicas, proveedores, etc.
- 10 Rentabilidad esperada por los accionistas
- 11 Gestión del talento y desarrollo profesional de los empleados
- 12 Respeto de la libre competencia y del libre mercado
- 13 Papel dinamizador del sector inmobiliario
- 14 Cercanía y comunicación con los grupos de interés

RELEVANCIA DE TERCER NIVEL

- 15 Respeto a la igualdad de las personas, su diversidad y la no discriminación
- 16 Innovación aplicada: eficiencias y desarrollo de nuevos productos y servicios
- 17 Impacto de la actividad de construcción sobre el entorno ambiental
- 18 Iniciativas de acción social relacionadas con la vivienda

Matriz de materialidad



Escucha y diálogo con los grupos de interés

Sareb identifica a sus grupos de interés en función de su influencia e impacto sobre la actividad de la compañía en el corto, medio y largo plazo. Teniendo en cuenta estos criterios, y bajo la premisa de que este ejercicio constituye

un proceso continuo, los principales grupos para Sareb son sus empleados, sus accionistas, el supervisor y la Administración Pública, sus clientes, sus proveedores y la Sociedad en su conjunto.

Mecanismos de escucha y diálogo con los grupos de interés

La transparencia es uno de los valores de Sareb, que asume el compromiso de mantener una comunicación abierta de su actividad, sus políticas y procedimientos, consciente de que actúa bajo la mirada atenta de sus grupos de interés.

Para ello la compañía cuenta con diferentes mecanismos – digitales y presenciales– que aseguran la disponibilidad de la información en tiempo y forma adaptados a cada grupo, con el fin de gestionar la relación entre las partes y facilitar la toma de decisiones respecto a la organización.

Asimismo, para conocer y profundizar acerca de la percepción y expectativas de los grupos más relevantes, Sareb dispone de canales de escucha y diálogo bidireccionales.

En 2021 Sareb trabaja en la actualización de su análisis de materialidad considerando las percepciones y expectativas de los grupos de interés clave para la compañía, y facilitar la toma de decisiones respecto a la organización.

Canales e iniciativas a destacar

Empleados

- Se realizan encuestas a la plantilla con el fin de conocer sus inquietudes y posibles mejoras respecto a Sareb para establecer planes de acción que den respuesta a las mismas.
- La *intranet* de Sareb funciona como una plataforma interactiva en la que los empleados reciben información de interés sobre iniciativas y logros de la compañía y pueden compartir sus impresiones al respecto.
- En 2020, en un contexto marcado por la covid-19, Sareb ha continuado apostando por un diálogo continuo con sus empleados para conocer en todo momento su estado de salud, de ánimo y sus preocupaciones, y mantenerlos al tanto de la operativa de la compañía.



Se han desarrollado diferentes encuestas con este fin y se ha impulsado el uso de la plataforma 'Teams' como herramienta de adaptación a la modalidad de teletrabajo –se han impartido *webinars* formativos para explicar sus funcionalidades–.

Accionistas

- Los accionistas reciben convocatorias para participar en reuniones y videoconferencias sobre la evolución de la compañía.
- El Foro del Accionista fue creado en 2019 con el fin de garantizar el acceso a la información a todos los accionistas –independientemente de su porcentaje de participación en el capital de Sareb–, fortalecer la transparencia y aportar dinamismo a la relación y comunicación con los mismos.




La web de Sareb (www.sareb.es) constituye el principal punto de información de la compañía, además de su actividad en redes sociales a través de sus perfiles de Twitter (@Sareb) y Facebook (@Sareb_Oficial) –que complementan la actividad de Sareb a través de su cuenta de LinkedIn–. Desde 2018 la compañía cuenta con un espacio para la reflexión sobre los cambios sociales y su relación con el sector inmobiliario: su blog ‘Huellas’.

A comienzos de 2020 la compañía fue galardonada en la tercera edición de los Premios Dircom Ramón del Corral, impulsados por la Asociación de Directivos de Comunicación (Dircom). Estos premios reconocen los mejores casos de comunicación y relaciones públicas en España y en esta edición se han presentado más de 200 proyectos a las 23 categorías, que engloban campañas, eventos, publicaciones, multimedia, digital y estrategia.


En concreto, Sareb ha recibido el reconocimiento a la mejor campaña de redes sociales por “Un diálogo con nuestros grupos de interés”. La estrategia contemplaba:

- Escucha e inteligencia de redes para superar el reto de la hiper transparencia y gestionar la reputación de la entidad.
- Elaboración de contenidos de interés para ganar relevancia en un entorno saturado de información.
- Captación de embajadores para humanizar la comunicación y empoderar a los individuos.


 Más información sobre [Huellas](#) y [las campañas de Sareb en redes sociales](#)




Supervisor y Administración Pública

- Sareb mantiene una comunicación fluida y transparente con el supervisor y la Administración Pública, con quienes se reúne de forma habitual para compartir información sobre la evolución de la compañía y el cumplimiento de sus objetivos. 
- Asimismo, a través de diferentes áreas –como Relaciones Institucionales, Sostenibilidad, Comunicación y las Direcciones Territoriales, entre otras– Sareb trabaja estrechamente con la Administración Pública, a nivel central, autonómico, regional y local.


Clientes

- La compañía pone a disposición de sus clientes –tanto potenciales como compradores– el canal Sareb Responde para atender consultas, peticiones, reclamaciones o cualquier preocupación que les pueda surgir. 

Proveedores

- Sareb establece con sus proveedores relaciones basadas en una comunicación proactiva con el fin de alinear sus propósitos hacia el desarrollo común. 

Sociedad

- Más allá del canal Sareb Responde, la compañía lleva a cabo encuestas periódicas para conocer la percepción y expectativas de los ciudadanos respecto a la organización. 
- Asimismo, para trasladar a la Sociedad información útil y contrastada sobre la evolución de la compañía, Sareb mantiene una comunicación bidireccional y fluida con los medios de comunicación.

Índice de contenidos GRI

Contenido	Descripción del contenido	Referencia / Respuesta
GRI 101: Fundamentos 2016		
GRI 102: Contenidos Generales 2016		
Perfil de la organización		
102-1	Nombre de la organización	Sareb, Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.
102-2	Actividades, marcas productos y servicios	
102-3	Localización de la sede	Calle Costa Brava, 12 (28034 – Madrid)
102-4	Localización de las operaciones	España
102-5	Naturaleza de la propiedad y forma jurídica	Sociedad Anónima
102-6	Mercados servidos	España
102-7	Dimensión de la organización	27, 28, 75
102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores	75-80
102-9	Cadena de suministro	84, 85
102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	29-35, 84, 85
102-11	Información sobre como aborda la compañía el principio de precaución	No aplica
102-12	Iniciativas externas	Pacto Mundial de las Naciones Unidas
102-13	Afiliación a asociaciones	Asociación de Profesionales de Cumplimiento Normativo; Consorcio Español de Riesgo Operacional (CERO); Asociación Española de Oficinas (AEO); Asociación de Usuarios de SAP España (SAP AUSAPE); Asociación Española de Ejecutiv@s y Consejer@s (Eje&Con); ASOCIACIÓN de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA); Asociación Española de Centros Comerciales (AECC); Instituto de Auditores Internos; Asociación de Directivos de Comunicación (DIRCOM); Asociación Española de Expertos en la Relación con Clientes (AEERC).
Estrategia		
102-14	Declaración del presidente	8-12
102-15	Impactos, riesgos y oportunidades principales	11, 33, 98-101
Ética e integridad		
102-16	Valores, principios, estándares y normas de comportamiento	13, 97, 98
102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	97, 98
Gobernanza		
102-18	Estructura de gobierno	El Consejo de Administración es responsable de la aprobación de la Política de Responsabilidad Corporativa –dentro de su cometido de formular la estrategia y las líneas de política general de la Sociedad–, elaborar programas y señalar objetivos para la realización de todas las actividades incluidas en el objeto social, así como el Plan de Vivienda Social a medio plazo, para proveer viviendas en régimen de alquiler social asequible, a través de las Comunidades Autónomas y otras instituciones públicas.

Contenido	Descripción del contenido	Referencia / Respuesta
102-21	Consulta a grupos de interés sobre temas económicos, ambientales y sociales	104-105
102-22	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	89-94
102-23	Presidente del máximo órgano de gobierno	93
102-24	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	92
102-25	Conflicto de intereses	96
102-26	Función del máximo órgano de gobierno en la selección de propósitos, valores y estrategia	94, 95
102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	93
102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	96
102-35	Políticas de remuneración	96
Participación de los grupos de interés		
102-40	Lista de grupos de interés	104
102-41	Acuerdos de negociación colectiva	El 100% de los empleados están cubiertos por los acuerdos de negociación colectiva.
102-42	Identificación y selección de grupos de interés	104
102-43	Enfoques para la participación de los grupos de interés	104
102-44	Aspectos clave y preocupaciones surgidos	104, 107
102-45	Entidades que figuran en los estados financieros consolidados	Al 31 de diciembre de 2020 los únicos FABs constituidos que no han sido desconsolidados son el FAB 2013 Bull y Árgura Homes, Fondo de Activos Bancarios. Dichos FABs tienen su propia normativa contable y fiscal.
Práctica de reporte		
102-46	Definición y contenido de la memoria	106
102-47	Lista de asuntos materiales	107
102-48	Reexpresión de la información	Se han revisado algunos datos como consecuencia de la mejora de los procesos de recogida de información y se ha señalado esta reexpresión en las secciones del reporte que corresponde.
102-49	Cambios en el reporte	El listado de asuntos materiales se mantiene respecto a 2018.
102-50	Período de reporte	2020
102-51	Fecha del reporte más reciente	2020
102-52	Ciclo de reporte	Anual
102-53	Punto de contacto para preguntas y dudas sobre el reporte	comunicacion@sareb.es
102-54	Opción de conformidad con Estándares de GRI	Esencial
102-55	Índice de contenidos GRI	108
102-56	Verificación externa	No aplica

Contenido	Descripción del contenido	Referencia / Respuesta
ASUNTOS MATERIALES		
Gestión eficiente y responsable de la cartera de activos recibida		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	16, 17, 38-42
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	16, 17, 38-42
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	16, 17, 38-42
GRI 201: Desempeño económico 2016		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	14 - 17
Transparencia sobre la actividad desarrollada		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	13 - 103
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	13 - 103
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	13 - 103
Pago de la deuda sin coste para el contribuyente		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	43, 44
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	43, 44
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	43, 44
GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016		
203-2	Impactos económicos indirectos significativos	14, 16, 17, 27
Integridad, prevención de la corrupción y conflictos de interés		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	13, 97, 98
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	13, 97, 98
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	13, 97, 98
GRI 205: Anticorrupción 2016		
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	97
Creación de valor para mejorar la viabilidad de la cartera		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	20, 21
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	20, 21
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	20, 21
Viabilidad comercial de los activos inmobiliarios		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	31-33, 49-56
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	31-33, 49-56
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	31-33, 49-56

Contenido	Descripción del contenido	Referencia / Respuesta
Sistema de control, supervisión y seguimiento de la actividad		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	90, 91, 97, 98
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	90, 91, 97, 98
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	90, 91, 97, 98
Flexibilidad para adaptarse al mercado		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	29-33
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	29-33
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	29-33
Relación con las contrapartes: administraciones públicas, proveedores, etc.		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	21, 22-24, 84-85
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	21, 22-24, 84-85
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	21, 22-24, 84-85
GRI 204: Prácticas de adquisición 2016		
204-1	Proporción del gasto en proveedores locales	85
GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016		
308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios ambientales	Se han tenido en cuenta criterios ambientales en la evaluación de 56 proveedores.
GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016		
414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	Se han tenido en cuenta criterios sociales en la evaluación de 56 proveedores.
Rentabilidad esperada por los accionistas		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	13, 16-17
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	13, 16-17
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	13, 16-17
GRI 201: Desempeño económico 2016		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	16-17
Gestión del talento y desarrollo profesional de los empleados		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	75-80
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	75-80
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	75-80
GRI 401: Empleo 2016		
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	75

Contenido	Descripción del contenido	Referencia / Respuesta
GRI 404: Formación y enseñanza 2016		
404-1	Media de horas de formación al año por empleado	79
404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	79
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	76
Respeto de la libre competencia y del mercado		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	100,101
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	100,101
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	100,101
GRI 206: Competencia desleal 2016		
206-1	Acciones jurídicas relacionadas con la competencia desleal y las prácticas monopólicas y contra la libre competencia	No se han notificado casos de incumplimiento relacionados con la competencia desleal y otras prácticas similares durante el período de reporte.
Papel dinamizador del sector inmobiliario		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	13, 16, 17, 20, 21
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	13, 16, 17, 20, 21
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	13, 16, 17, 20, 21
GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016		
203-2	Impactos económicos indirectos significativos	14-15
Cercanía y comunicación con los grupos de interés		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	57, 58, 76, 104, 105
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	57, 58, 76, 104, 105
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	57, 58, 76, 104, 105
Respeto a la igualdad de las personas, su diversidad y la no discriminación		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	75, 77, 78
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	75, 77, 78
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	75, 77, 78
GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016		
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	75, 92, 93
GRI 406: No discriminación 2016		
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	No se han identificado casos de discriminación durante el período de reporte.

Contenido	Descripción del contenido	Referencia / Respuesta
Innovación aplicada: eficiencias y desarrollo de nuevos productos y servicios		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	21, 82, 83
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	21, 82, 83
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	21, 82, 83
Impacto de la actividad de construcción sobre el entorno ambiental		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	54, 86, 87
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	54, 86, 87
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	54, 86, 87
GRI 302: Energía 2016		
302-1	Consumo energético dentro de la organización	86
302-3	Intensidad energética	86
GRI 307: Cumplimiento ambiental 2016		
307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	Sareb ha identificado dos casos relacionados con el incumplimiento de la legislación y normativa ambiental durante el ejercicio 2020 y está valorando su respuesta desde el punto de vista jurídico.
Iniciativas de acción social relacionadas con la vivienda		
GRI 103: Enfoque de gestión 2016		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	16, 17, 22-24
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	16, 17, 22-24
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	16, 17, 22-24
GRI 201: Desempeño económico 2016		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	14, 17, 22-24

Índice de Gráficos

1.	Evolución de la cartera	12
2.	Disminución de la deuda senior	12
3.	Iniciativas en materia de vivienda social y principales resultados	23
4.	El mapa histórico de vivienda social cedida o vendida por Sareb (nº de inmuebles)	24
5.	'Construyendo futuro: empleos con valor social', en cifras	26
6.	El impacto de 'Embajadores Sareb' en los últimos cursos escolares	26
7.	Desglose de gastos por tipología (en millones de euros y % de variación respecto a 2019)	37
8.	Evolución de la cartera (millones de euros)	40
9.	Composición de la cartera (% sobre millones de euros)	40
10.	Composición de la cartera (% sobre número de activos)	41
11.	Desglose por tipología de activos (% sobre millones de euros)	41
12.	Desglose de activos inmobiliarios por tipología (% sobre millones de euros)	41
13.	Desglose de activos financieros por tipo de garantía (% sobre millones de euros)	41
14.	Desglose geográfico de la cartera de activos inmobiliarios (% sobre unidades y sobre millones de euros)	42
15.	Desglose geográfico de la gestión de préstamos (% sobre millones de euros)	43
16.	Evolución de la deuda senior desde el origen de Sareb (millones de euros)	44
17.	Ventas de inmuebles residenciales propios (millones de euros y unidades vendidas)	47
18.	Ventas de suelo propio (millones de euros y unidades vendidas)	47
19.	Ventas de inmuebles terciarios propios (millones de euros y unidades vendidas)	47
20.	Desglose geográfico de ventas de inmuebles propios	48
21.	Tipología de activos traspasados a Árqura Homes desde Sareb (en % sobre el valor de aportación)	50
22.	Actividad de Árqura Homes a cierre de 2020 (unidades).....	51
23.	Total de viviendas e inversión proyectadas por Árqura Homes hasta 2027 (unidades y millones de euros)	52
24.	Actividad de desarrollo inmobiliario de Sareb en cifras (unidades)	52
25.	Número total de viviendas a construir directamente por Sareb hasta 2027 (unidades)	53
26.	Inversión incurrida en la promoción de viviendas por Sareb desde su origen hasta el cierre de 2020 (% sobre millones de euros)	53
27.	Desglose de la cartera de suelo de Sareb.....	55
28.	Cartera de inmuebles en alquiler por tipo de activo (% sobre total de unidades)	56

29. Desglose geográfico del número de viviendas e inmuebles terciarios en alquiler (unidades)	57
30. Tipología de las consultas y reclamaciones recibidas en 'Sareb Responde' en 2020 (% sobre el total)	58
31. Gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles (% sobre millones de euros)	60
32. Previsión de inmuebles a transformar entre 2021 y 2023 (nº de inmuebles y valor neto contable (VNC), en millones de euros)	63
33. Desglose de los ingresos de la gestión y venta de préstamos por línea de actividad (% sobre millones de euros)	64
34. Estrategias de gestión y venta de préstamos	65
35. Inmuebles vendidos desde el balance del promotor por tipología (unidades)	66
36. El perfil de los trabajadores de Sareb (número de empleados por categoría y % sobre el total)	75
37. Distribución de la plantilla por intervalos de edad y género (%)	75
38. Rotación de empleados por género y media (%)	75
39. La formación a los trabajadores de Sareb, en cifras	79
40. Principales cifras de impacto de la actividad de Sareb en el medio ambiente y comparativa respecto a 2019	84



Foto: Fachada de un edificio residencial promovido por Sareb en el municipio de Ampuero (Cantabria).



7

Cuentas Auditadas

Cuentas anuales

126

Informe de Gestión

226



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.



Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Valoración de las unidades de activos financieros y activos inmobiliarios

La Sociedad evalúa al cierre del ejercicio la necesidad de efectuar correcciones valorativas por deterioro de sus unidades de activos financieros e inmobiliarios. Dicha evaluación es realizada de manera individual, compensándose minusvalías con plusvalías de activos dentro de la misma unidad de activos, conforme a lo establecido en la Circular 5/2015, de 30 de septiembre, de Banco de España.

La estimación de las correcciones valorativas por deterioro de las unidades de activos es una de las más significativas y complejas para la preparación de las cuentas anuales adjuntas, motivo por el cual se considera una de las cuestiones clave en la auditoría.

De acuerdo con lo establecido en la Circular 5/2015, la Sociedad clasifica sus activos en dos unidades diferenciadas:

- Unidad de activos financieros: derechos de crédito traspasados a la Sociedad, así como bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas con posterioridad a la fecha de traspaso.
- Unidad de activos inmobiliarios: bienes inmuebles que tuvieran esa naturaleza a fecha de traspaso.

De conformidad con lo dispuesto en la Circular 5/2015, la Sociedad ha desarrollado una metodología para estimar las correcciones valorativas por deterioro basada en los criterios establecidos en la misma.

Nuestro trabajo de auditoría sobre la estimación de las correcciones valorativas por deterioro de las unidades de activos financieros e inmobiliarios se ha centrado en el análisis, evaluación y comprobación del sistema de control interno, así como en la realización de pruebas en detalle sobre las estimaciones efectuadas por la Sociedad.

En relación con el control interno, hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Comprobación de los controles generales informáticos de los sistemas relevantes para la generación de la información financiera del área. Comprobación de los principales aspectos relativos al entorno de seguridad de los sistemas de información que recogen el cálculo de las correcciones valorativas por deterioro.
- Comprobación de la adecuación de las políticas y procedimientos, así como de la metodología interna aprobada, a los requerimientos normativos de aplicación, así como obtención, entendimiento y análisis de las interpretaciones de la Sociedad en relación con las normas específicas que le resultan de aplicación.
- Entendimiento del entorno de control interno en la construcción de la metodología interna de valoración, identificación y comprobación de los principales controles clave.

Adicionalmente, hemos llevado a cabo, entre otros, los siguientes procedimientos sustantivos:

- Pruebas muestrales sobre la calidad del dato, mediante la comprobación con documentación soporte de la información que figura en los sistemas y que sirve de base para la estimación del valor de los activos y el cálculo de las posibles correcciones valorativas por deterioro de las unidades de activos.



Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>El proceso de estimación de las posibles correcciones valorativas por deterioro de las unidades de activos que realiza la Sociedad se efectúa de la siguiente manera:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Pruebas globales de coherencia del dato, mediante el contraste de inputs del modelo de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 5/2015.
<ul style="list-style-type: none"> • En lo que se refiere a la unidad de activos inmobiliarios, la Sociedad estima el valor de sus activos inmobiliarios de manera individual, de acuerdo con lo establecido en la Circular 5/2015, conforme a los siguientes criterios: <ul style="list-style-type: none"> - Como regla general, la Sociedad estima el valor de los activos inmobiliarios a partir de su valor hipotecario, calculado a partir de informes de valoración (tasaciones individuales completas) realizados conforme a los criterios previstos en la Orden ECO/805/2013, de 27 de marzo. Estos informes de valoración son realizados por sociedades de tasación inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España. - En la estimación del valor de viviendas terminadas y anejos a ellas, así como locales comerciales situados en poblaciones en las que exista un mercado representativo de inmuebles comparables y siempre que se disponga de un informe de valoración realizado conforme a lo descrito en el párrafo anterior de antigüedad inferior a tres años, la Sociedad puede optar por realizar tasaciones individuales completas o realizar valoraciones mediante la utilización de modelos automáticos de valoración. Estos informes de valoración son realizados por sociedades de tasación inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España. - Para los activos de la unidad de activos inmobiliarios de naturaleza distinta a los descritos en el párrafo anterior, la Sociedad utiliza, puntualmente y de manera residual, su mejor estimación en base a un modelo de valoración interno contrastado por un experto independiente. 	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluación de la competencia, la independencia y la integridad de las sociedades de tasación cuyos informes se han utilizado para la valoración de los activos financieros y los activos inmobiliarios de la Sociedad. • Para una muestra seleccionada de informes de valoración, hemos contrastado, en colaboración con nuestros expertos en esta materia, las asunciones utilizadas por las sociedades tasadoras en la realización de sus valoraciones de cara a evaluar la razonabilidad de estas, realizando comparaciones con datos del mercado relevantes, atendiendo a la situación actual de los inmuebles. • En los casos de utilización de modelos automáticos de valoración, hemos contrastado, en colaboración con nuestros expertos en esta materia, la adecuación de las metodologías de valoración aplicadas por las sociedades de tasación que han sido consideradas por la Sociedad. • Hemos realizado comprobaciones respecto a los ajustes aplicados por la Sociedad sobre los valores de las tasaciones recibidas de terceros en relación con: i) el reflejo de la evolución de los precios de mercado y de los horizontes del plan de negocio de la Sociedad; ii) los costes de mantenimiento y comercialización estimados y iii) la actualización a valor presente de los valores obtenidos tras la aplicación de los ajustes anteriores. • Hemos obtenido y analizado la evaluación efectuada por la Sociedad relativa al contraste entre la evolución de las tasaciones (retasaciones efectuadas en el ejercicio) y la evolución de las curvas de precios utilizadas por tipología de activos (suelos, residencial, otros activos), y el análisis retrospectivo de las ventas del ejercicio.



Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Adicionalmente a la valoración obtenida conforme a los criterios descritos en los párrafos anteriores, la metodología desarrollada por la Sociedad considera principalmente los siguientes aspectos en la valoración final de los activos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajustes para reflejar la evolución de los precios de mercado y los horizontes del plan de negocio de la Sociedad. - Estimación de los costes de mantenimiento y comercialización, los cuales se deducen del valor obtenido conforme a los criterios descritos anteriormente. - Tasa de descuento o actualización. La valoración obtenida tras la aplicación de los anteriores ajustes se actualiza a valor presente aplicándole una tasa de descuento estimada teniendo en consideración el coste de financiación de la Sociedad y los riesgos inherentes a los activos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Hemos obtenido y analizado la evaluación efectuada por la Sociedad relativa al impacto de la crisis motivada por el Covid-19, considerando la incertidumbre sobre las estimaciones e información claves utilizadas en el modelo de valoración, entre otras: <ul style="list-style-type: none"> - Informes de valoración (tasaciones) elaborados por las sociedades tasadoras y evolución del valor de los correspondientes activos. - Las curvas de precios del mercado y las curvas de precios utilizadas por tipología de activos (suelos, residencial, otros activos). - Los costes de mantenimiento y comercialización estimados. • Hemos realizado una prueba del contraste del valor de tasación de activos residenciales (viviendas) en base a información pública de activos comparables y de transacciones de mercado comparables.
<p>En relación con los mencionados ajustes efectuados sobre las tasaciones, debe considerarse que la evaluación de las hipótesis del plan de negocio es un ejercicio complejo y que requiere un elevado grado de juicio y estimación en base a las circunstancias, normativa aplicable, y la información existente en cada momento. El plan de negocio se actualiza y aprueba por el Consejo de Administración de la Sociedad con carácter anual.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Hemos re-ejecutado el cálculo de las correcciones valorativas por deterioro de cada una de las unidades de activos realizado a partir de las estimaciones de valor de los activos. • Hemos evaluado la metodología utilizada, el análisis de sensibilidad y contraste de las hipótesis consideradas en el proceso de valoración de las unidades de activos por la Sociedad, mediante la elaboración de un modelo alternativo, en colaboración con nuestros expertos en esta materia. • Hemos comprobado la adecuada contabilización de las correcciones valorativas por deterioro estimadas por la Sociedad conforme a los criterios establecidos en la Circular 5/2015.



Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<ul style="list-style-type: none"> En lo que respecta a la unidad de activos financieros, la valoración se estima individualmente según la capacidad de pago de los deudores principales obligados a ello considerando, en su caso, la existencia de fiadores o avalistas con capacidad de pago demostrada. <p>Para aquellos activos financieros sobre los cuales se estime que la recuperación de los importes adeudados se realizará mediante la ejecución de las garantías, la valoración del activo financiero se realiza tomando en consideración la valoración inmobiliaria de las garantías, efectuada de manera similar a la de la unidad de los activos inmobiliarios descrita anteriormente e incluyendo en la estimación de costes no solo los de mantenimiento y comercialización hasta la venta posterior del colateral, sino también los necesarios para la ejecución de las garantías (procesales, jurídicos y fiscales).</p> <p>Los activos financieros sin garantía real sobre activos inmobiliarios que presenten retrasos en las obligaciones contractuales superiores a dieciocho meses desde la fecha de transmisión de los activos a la Sociedad o desde la fecha del primer impago si ésta es posterior, se consideran, salvo evidencia en contrario, con valor nulo.</p> <p>Una vez calculado el valor de cada activo, conforme a los criterios descritos anteriormente, la Sociedad estima el valor de cada una de las unidades de activos compensando minusvalías con plusvalías de activos dentro de la misma unidad de activos.</p> <p>Tal y como se indica en las notas 4.7, 4.7.1 y 4.7.2, en la estimación del valor de los activos, se han aplicado una serie de hipótesis basadas en el plan de negocio de la Sociedad. En las notas 4.7.1 y 4.7.2 la Sociedad ha incluido un análisis de sensibilidad sobre las hipótesis clave consideradas de mayor volatilidad.</p>	<p>Como resultado de los procedimientos anteriormente descritos, en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales adjuntas, no tenemos observaciones relevantes que realizar respecto a la metodología utilizada por la Sociedad y consideramos que la estimación del deterioro de sus unidades de activos, de acuerdo con lo establecido en la Circular 5/2015, no se encuentra fuera de un rango razonable en el contexto del marco contable de aplicación y de las circunstancias en las que se elaboran estas cuentas anuales.</p>



Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
----------------------------------	---

Conforme a lo establecido en el Real Decreto-ley 4/2016, de 2 de diciembre, de medidas urgentes en materia financiera, por el que se modifica la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, la Sociedad reconoce las correcciones valorativas de las unidades de activos en el balance, netas de su efecto fiscal, con cargo a "Ajustes por cambios de valor por deterioro unidad de Activos Financieros" y a "Ajustes por cambios de valor por deterioro unidad de Activos Inmobiliarios", dentro del patrimonio neto. Tal y como se establece en el mencionado Real Decreto 4/2016, los ajustes referidos anteriormente no se considerarán patrimonio neto a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas establecidos en la Ley de Sociedades de Capital.

Véanse notas 2.4 - Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre, 4.7 - Deterioro de activos financieros, inversiones inmobiliarias y otras cuentas a cobrar, 4.7.1 - Deterioro de la unidad de activos inmobiliarios, 4.7.2 - Deterioro de préstamos y créditos a cobrar y activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas, 5 - Inversiones Inmobiliarias, 7.1.1 - Créditos a terceros a largo y corto plazo, 8 - Existencias, 11.4 - Ajustes por cambio de valor y 11.5 - Situación patrimonial de la Sociedad de las cuentas anuales.

Aspectos asociados a la generación de la información financiera

La Sociedad cuenta con cuatro gestores externos (en adelante, gestores) que administran y gestionan las carteras de activos financieros y activos inmobiliarios que les fueron asignadas, y de los Fondos de Activos Bancarios (FAB) no desconsolidados, y elaboran su información financiera, mientras que la dirección de la Sociedad, dentro del proyecto Esparta, asume la llevanza de la información financiera y contable relativa a la cartera de activos de gestores respecto a los cuales su contrato inicial llegó a vencimiento, y la agregación de toda la información financiera y contable para la preparación de las cuentas anuales de la Sociedad.

A continuación, se describen los principales procedimientos llevados a cabo, sobre la generación de la información financiera y contable de la Sociedad:

- Revisión de los controles generales (ITGCs) en las siguientes áreas: gestión de acceso sobre las aplicaciones, sistemas operativos y bases de datos, cambios a programas y operaciones informáticas sobre las principales plataformas que contienen información que puede tener un impacto significativo en los estados financieros.



Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Conforme a las funciones encomendadas a cada gestor, este registra y elabora la información financiera y contable de sus correspondientes carteras y de los FABs gestionados, reportando a la Sociedad esta información con periodicidad mensual. A partir de la mencionada información, la Sociedad lleva a cabo un proceso de agregación contable y de generación de la información financiera de la misma.</p>	<p>En el marco de nuestro trabajo se detectaron determinados aspectos de mejora en relación con los controles de accesos en algunas aplicaciones. Este aspecto ha supuesto, por nuestra parte, un incremento del trabajo realizado sobre los controles mitigantes identificados por la Sociedad y del trabajo a realizar respecto a determinadas pruebas en detalle.</p>
<p>Entre los asientos contables que se registran en sede de cada gestor destacan, principalmente, los que tienen su origen en la operativa de las ventas de activos financieros y activos inmobiliarios, adjudicaciones y daciones en pago, arrendamientos de inmuebles, gastos de mantenimiento de los inmuebles y gestión ordinaria de los préstamos, entre otros.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluación del análisis realizado por la Sociedad con respecto a las medidas y procedimientos adicionales implantados en el entorno de control dado la situación de Covid-19 tanto en la propia Sociedad, como en sede de cada gestor.
<p>Para un adecuado control de las operaciones gestionadas en sede de cada gestor, la Sociedad cuenta con una plataforma de comunicación al objeto de recabar información y documentación acerca de las operaciones en cuestión y comprobar que se encuentran dentro del marco de competencias delegadas a cada gestor o, en su caso, poder autorizar la operación antes de su formalización y posterior registro contable.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Evaluación del entorno de control asociado a los proyectos de migración efectuados durante el ejercicio, considerando las actividades de pre-migración, transformación de datos, planes de prueba y puesta en marcha e implementación. • Cuadre de la información financiera contenida en los sistemas origen con los sistemas destino a fecha de migración.
<p>En consecuencia, la información financiera y contable asociada a las operaciones gestionadas en sede de cada gestor reside en los sistemas informáticos de cada uno de ellos, siendo éstos los encargados de remitirla mensualmente y al cierre del ejercicio a la Sociedad. Por tanto, la actividad de Sareb tiene una gran dependencia de los sistemas de tecnología de la información (TI) y un adecuado control sobre los sistemas de información es fundamental para garantizar el correcto procesamiento de la información contable. Parte de estos sistemas son además gestionados directamente por proveedores tecnológicos externos, bajo la supervisión de la Sociedad. En este contexto, se han de evaluar aspectos como la organización del Área de Tecnología de la Sociedad, los controles sobre el mantenimiento y el desarrollo de las aplicaciones, la seguridad física y lógica y la explotación de los sistemas, incluyendo aquellos casos en que los sistemas dependen de los proveedores tecnológicos externos. Así mismo, durante el año se han llevado a cabo proyectos de migración de aplicaciones que gestionan las carteras de activos financieros e inmobiliarios.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Identificación de controles automáticos y manuales clave en sede de cada gestor, sobre la información financiera y contable remitida a la Sociedad, y comprobación de los mismos. • Contraste de una muestra de operaciones gestionadas en sede de cada gestor con documentación soporte y comprobación de la adecuada contabilización y clasificación contable de las mismas. Asimismo, hemos comprobado si se cumple el marco de competencias delegadas o, en su caso, la existencia de autorización de la operación por parte de la Sociedad cuando ésta es requerida. • Asimismo, hemos identificado los controles automáticos y manuales clave establecidos por la Sociedad, sobre la integridad de la información financiera y contable remitida por los gestores y hemos comprobado la eficacia de los mismos.



Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p>Dada la situación provocada por Covid-19, en cuanto a restricciones de movilidad, tanto la Sociedad como los gestores han adoptado medidas extraordinarias para poder seguir operando con normalidad, medidas de seguridad en los sistemas y control de accesos, entre otras.</p> <p>En este contexto, el conocimiento, la evaluación y comprobación de los controles establecidos por la Sociedad sobre el mantenimiento y el desarrollo de las aplicaciones, la seguridad física y lógica y la explotación de los sistemas, incluyendo aquellos casos en que los sistemas dependen de los proveedores tecnológicos externos, para asegurar la integridad de la información financiera, así como la ejecución de determinadas pruebas sustantivas de verificación en sede de los gestores, constituyen un área clave de nuestro trabajo.</p> <p>Véanse notas 1, 4.6.1 y 7.2.1 de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Comprobación de la conciliación de inventarios contables generados en sede de cada gestor con la información financiera remitida a la Sociedad. • Entendimiento y análisis, sobre una base muestral, de asientos incluidos manualmente en los sistemas de información financiera. • Pruebas muestrales sobre la calidad del dato, mediante la comprobación con documentación soporte de la información que figura en los sistemas de la Sociedad y comprobación de la coherencia entre la información reflejada en los sistemas de los gestores y los sistemas de la Sociedad. <p>Nuestros procedimientos, en el contexto de nuestra auditoría de cuentas anuales, nos permiten obtener una evidencia de auditoría suficiente y adecuada en relación con el proceso de agregación contable y generación de la información financiera por la Sociedad. No hemos identificado aspectos relevantes que pudieran afectar de forma significativa a la información financiera incluida en las cuentas anuales adjuntas.</p>

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 2.4 de las cuentas anuales que describe que la Sociedad mantiene, a consecuencia de las pérdidas acumuladas hasta la fecha, un patrimonio neto a efectos mercantiles negativo. Ante esta situación, y de acuerdo a lo establecido en el contrato de emisión de deuda subordinada contingentemente convertible que se describe en la nota 13.2, la Sociedad tiene previsto abordar la conversión de la totalidad de la deuda subordinada que mantiene por importe de 1.430 millones de euros si bien, de acuerdo con las previsiones realizadas en su Plan de Negocio, y aun considerando la compensación de pérdidas de ejercicios anteriores y la reducción y aumento simultáneo de capital que la conversión implica, acuerdos que el Consejo propondría a la Junta General de Accionistas conforme se informa en la citada nota 2, no se prevé que dichas medidas sean suficientes para evitar que vuelva a generarse una situación de patrimonio neto a efectos mercantiles negativo en el corto plazo. No obstante, el Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo de 2020, estableció la no aplicación a la Sociedad de lo previsto en el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital relativo a la causa de disolución por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concurso. Teniendo en cuenta todo lo anterior y las circunstancias descritas en la nota 2.4 de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad han considerado que se debe aplicar el principio de empresa en funcionamiento en la formulación de las cuentas anuales del ejercicio 2020 adjuntas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.



Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, a la que se refiere la Ley de Auditoría de Cuentas, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores y del comité de auditoría en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

El comité de auditoría es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.



Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el comité de auditoría de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al comité de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con el mismo para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.



Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para el comité de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría de la Sociedad de fecha 31 de marzo de 2021.

Periodo de contratación

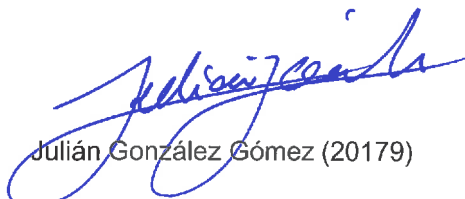
La Junta General Ordinaria de Accionistas en su reunión celebrada el 30 de abril de 2019 nombró a PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. como auditores por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General Ordinaria de Accionistas para el periodo de 3 años y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados a la entidad auditada se desglosan en la nota 16.4 de la memoria de las cuentas anuales.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)


 Julián González Gómez (20179)
 31 de marzo de 2021



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2021 Núm. 01/21/05672

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)

BALANCES A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/20	31/12/19
ACTIVO NO CORRIENTE		21.374.845	25.152.950
Inmovilizado intangible	Nota 4.1	40.732	37.939
Concesiones administrativas		387	453
Propiedad Industrial		27	33
Aplicaciones informáticas		40.318	37.453
Inmovilizado material	Nota 4.2	23.729	2.491
Terrenos y construcciones		20.086	-
Mobiliario		119	150
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.520	2.311
Equipos informáticos		4	30
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	10.624.987	11.905.685
Terrenos		4.513.525	5.264.448
Inmuebles terminados		5.192.881	6.154.504
Anticipos de inversiones inmobiliarias		918.581	486.733
Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo		71.729	58.908
Instrumentos de patrimonio	Nota 7.2.1	36.097	38.036
Créditos a empresas	Nota 7.2.2	35.632	20.872
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7.1	10.410.198	12.824.106
Créditos a terceros y vinculadas		9.821.840	11.740.698
Otros activos financieros		588.358	1.083.408
Activos por impuesto diferido	Nota 15.3	203.470	323.821
ACTIVO CORRIENTE		6.211.441	6.316.788
Existencias	Nota 8	881.094	906.556
Productos en curso		758.331	801.541
Productos terminados		92.364	52.695
Anticipos a proveedores		30.399	52.320
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9	277.458	280.280
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		234.391	249.323
Deudores varios		15.387	13.574
Personal		12	12
Activos por impuesto corriente	Nota 15.1	17.837	5.104
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	9.831	12.267
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo		3.167	4.138
Créditos a empresas		3.167	4.138
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 7.1	1.572.619	2.008.597
Créditos a empresas		1.093.645	1.344.299
Otros activos financieros		478.974	664.298
Periodificaciones a corto plazo		3.107	1.927
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	3.473.996	3.115.290
Tesorería		3.072.468	2.553.988
Otros activos líquidos equivalentes		401.528	561.302
TOTAL ACTIVO		27.586.286	31.469.738

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)
BALANCES A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Miles de euros)

PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/20	31/12/19
PATRIMONIO NETO	Nota 11	(10.528.692)	(7.511.562)
FONDOS PROPIOS-		(843.268)	229.773
Capital			
Capital suscrito		303.862	303.862
Prima de emisión		-	-
Reserva legal		19.174	19.174
Otras reservas		2.959.698	2.959.698
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(3.052.961)	(2.105.715)
Resultado del ejercicio		(1.073.041)	(947.246)
AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-	Nota 13.3	(9.685.424)	(7.741.335)
- Operaciones de cobertura		(566.675)	(922.322)
- Deterioro unidad activos financieros		(7.871.771)	(6.322.635)
- Deterioro unidad activos inmobiliarios		(1.246.978)	(496.378)
PASIVO NO CORRIENTE		35.141.172	37.361.843
Provisiones a largo plazo	Nota 12	4.817	3.662
Deudas a largo plazo	Nota 13	35.136.355	37.358.181
Obligaciones y otros valores negociables		33.969.705	35.773.230
Derivados		897.592	1.342.399
Otros pasivos financieros		269.058	242.552
PASIVO CORRIENTE		2.973.806	1.619.457
Provisiones a corto plazo		7.054	4.600
Deudas a corto plazo	Nota 13	2.537.496	1.080.432
Deudas con entidades de crédito		13.676	15.301
Obligaciones y otros valores negociables		2.516.955	1.064.930
Otros pasivos financieros		6.865	201
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 14	429.256	530.426
Proveedores		327.595	430.658
Personal		7	4.628
Pasivos por impuesto corriente		-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	73.546	75.634
Anticipos de clientes		28.108	19.506
Ingresos anticipados		-	3.999
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		27.586.286	31.469.738

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)**CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019**

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	941.808	1.430.157
Ventas de existencias		128.317	87.839
Ingresos por ventas de Inversiones Inmobiliarias		665.771	958.155
Ingresos por arrendamientos		45.408	40.553
Ingresos por ventas de préstamos y créditos		1.081	465
Ingresos financieros de créditos y préstamos		169.150	329.652
Margen de recuperaciones de préstamos y créditos		(70.035)	(90.778)
Ingresos por remuneración de FABs		703	1.193
Ingresos por enajenación y liquidación de FABs, otras empresas del grupo y asociadas	Nota 7.2.1	1.413	103.078
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 16.2	(86.219)	(61.962)
Coste de las ventas	Nota 16.2	(666.978)	(957.995)
Coste de ventas de las Inversiones Inmobiliarias		(664.486)	(861.711)
Coste de las ventas de Activos Financieros		(257)	(399)
Coste de las ventas de FABs, otras empresas del grupo y asociadas		(2.235)	(95.885)
Otros ingresos de explotación		14.875	46.427
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		14.875	46.427
Gastos de personal	Nota 16.3	(36.075)	(39.969)
Sueldos, salarios y asimilados		(29.480)	(33.300)
Cargas sociales		(6.595)	(6.669)
Otros gastos de explotación		(579.012)	(638.630)
Servicios exteriores	Nota 16.4	(348.420)	(427.837)
Tributos	Nota 16.4	(215.072)	(198.452)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 9 y 12	(12.483)	(7.810)
Otros gastos de gestión corriente		(3.037)	(4.531)
Amortización del inmovilizado	Notas 4.1, 4.2 y 4.3	(68.873)	(62.441)
Excesos de provisiones	Nota 12	-	7.914
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado material		-	(4)
- Resultado por enajenaciones y otros		-	(4)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(43.548)	(2.203)
Deterioros y pérdidas	Nota 4.6.2	(43.548)	(2.203)
Resultados por enajenaciones y otros		-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(524.022)	(278.706)

Continúa

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020.

Ingresos financieros	Nota 16.6	3.191	3.160
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En terceros		3.191	3.160
Gastos financieros	Nota 16.5	(551.109)	(588.695)
Por deudas con terceros		(538.752)	(576.603)
Otros gastos financieros		(12.357)	(12.092)
Diferencias de cambio	Nota 4.12	-	(6)
RESULTADO FINANCIERO		(547.918)	(585.541)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.071.940)	(864.247)
Impuestos sobre beneficios	Nota 15	(1.101)	(82.999)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.073.041)	(947.246)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.073.041)	(947.246)

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020.

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	(1.073.041)	(947.246)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 15.2	(64.983)	(177.787)
- Por deterioro unidad de Activos Financieros	Nota 7.1	(1.549.136)	(1.230.949)
- Por deterioro unidad de Activos Inmobiliarios	Nota 5	(750.600)	(496.378)
- Efecto impositivo	Nota 15.2	16.246	44.447
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(2.348.473)	(1.860.667)
Ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13.3	539.179	576.322
- Efecto impositivo		(134.795)	(144.081)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		404.384	432.241
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(3.017.130)	(2.375.671)

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2020.

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS DE 2020 Y DE 2019

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de euros)

	Capital	Reserva legal	Reserva Indisponible
SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2019	303.862	19.174	629.428
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 2.5)	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2019 (Nota 11)	303.862	19.174	629.428
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto - Reparto del resultado	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020 (Nota 11)	303.862	19.174	629.428

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2020.

Reservas voluntarias por aplicación RD 4/2016	Resultados negativos de ej. anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor - Derivados financieros	Ajustes por cambios de valor - Deterioro AAFF	Ajustes por cambios de valor - Deterioro AAIL	TOTAL
2.330.270	(1.227.367)	(878.348)	(1.221.223)	(5.091.686)	-	(5.135.891)
-	-	(947.246)	298.901	(1.230.949)	(496.378)	(2.375.671)
-	-	-	-	-	-	-
-	(878.348)	878.348	-	-	-	-
2.330.270	(2.105.715)	(947.246)	(922.322)	(6.322.635)	(496.378)	(7.511.562)
-	-	(1.073.041)	355.647	(1.549.136)	(750.600)	(3.017.130)
-	-	-	-	-	-	-
-	(947.246)	947.246	-	-	-	-
2.330.270	(3.052.961)	(1.073.041)	(566.675)	(7.871.771)	(1.246.978)	(10.528.692)

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2020.

SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019**

(Miles de euros)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	198.379	705.446
1. Resultado antes de impuestos	(1.071.940)	(864.247)
2. Ajustes del resultado:	472.252	284.310
(+/-) Amortización del inmovilizado	68.873	62.441
(+/-) Gastos financieros	551.109	588.695
(+/-) Ingresos financieros	(3.191)	(3.160)
(+/-) Ingresos financieros por intereses de préstamos y créditos	(169.150)	(329.652)
(+/-) Otros ajustes del resultado	(31.420)	(44.031)
(+/-) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	12.483	7.810
(+/-) Deterioro de instrumentos financieros e inmovilizado material	43.548	2.207
2.a Pagos por impuestos (-)	(12.733)	(5.104)
3. Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo	1.218.923	1.471.424
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	27.392	(11.628)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	6.642	(69.305)
Aumento / (Disminución) de otros activos financieros corrientes (+/-)	185.324	(1.521)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(101.170)	12.340
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (+/-)	6.664	3.128
Aumento / (Disminución) de Créditos y préstamos a terceros	440.148	707.731
Aumento / (Disminución) de Inversiones Inmobiliarias	653.923	830.679
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:	(408.124)	(180.937)
(-) Pagos de intereses	(527.840)	(558.723)
(+) Cobros de dividendos	-	190.618
(+) Cobros de intereses	3.191	3.160
(+/-) Cobros por intereses de préstamos y créditos	116.525	184.008
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	-	-

Continúa

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)	468.740	650.034
1. Pagos por inversiones:	(28.545)	(75.323)
(-) Inmovilizado material, intangible	(14.460)	(18.416)
(-) Créditos y participaciones en empresas asociadas	(14.085)	(56.907)
(-) Otros activos financieros	-	-
2. Cobros por desinversiones:	497.285	725.357
(+) Créditos y participaciones en empresas asociadas	2.235	95.968
(+) Otros activos financieros	495.050	629.390
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)	(308.413)	(1.067.582)
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	-	-
(+) Emisión	-	-
(-) Amortización	-	-
(-) Adquisición	-	-
(+) Enajenación acciones propias	-	-
2. Obtención neta de nueva financiación con terceros	(308.413)	(1.067.582)
(+) Otros pasivos financieros no corrientes	36.487	(42.682)
(-) Disposiciones / (Amortizaciones) cuentas de crédito	-	-
(-) Devolución y amortización	(344.900)	(1.024.900)
3. Cobros netos por emisión de valores propios	-	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	358.706	287.898
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL EJERCICIO	3.115.290	2.827.392
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO (E + F)	3.473.996	3.115.290
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO	-	-
(+) Caja y bancos	3.072.468	2.553.988
(+) Otros activos financieros	401.528	561.302
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	-	-
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO	3.473.996	3.115.290

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Actividad de la Sociedad

La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o "Sareb") se constituyó, por tiempo indefinido en Madrid, con fecha 28 de noviembre de 2012, al amparo de lo dispuesto en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre de reestructuración y resolución de entidades de crédito con la denominación de Sociedad Promotora de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., como sociedad anónima de naturaleza unipersonal, con el objeto de realizar todas las actividades preparatorias necesarias para la puesta en marcha de Sareb. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.521, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-549.293, Inscripción 1ª.

Con fecha 12 de diciembre de 2012 se modificó su duración y denominación, en virtud de la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales otorgada en dicha fecha ante el Notario de Madrid, D. José María García Collantes, bajo el número 1624 de su protocolo, limitándose su duración hasta el 28 de noviembre de 2027 y adoptando su actual denominación.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha modificado su domicilio social y fiscal pasando a situarse en la Calle de la Costa Brava número 12 de Madrid (anteriormente en Paseo de la Castellana 89 de Madrid).

La Sociedad se rige por sus Estatutos Sociales y por las leyes vigentes que le son de aplicación, esto es, la vigente Ley de Sociedades de Capital, salvo lo dispuesto en sus artículos 537 y 348 bis, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre de reestructuración y resolución de entidades de crédito, con las especificidades necesarias para asegurar la consistencia

de los principios contables que le sean de aplicación con el mandato y los objetivos generales de la sociedad establecidos en la señalada Ley y los que se fijan reglamentariamente (véase Nota 2.1). Adicionalmente, a la Sociedad no le es de aplicación lo dispuesto en los artículos 348 bis y 363.1 e) de la Ley de Sociedades de Capital en base al RDL 6/2020.

Su objeto social consiste en la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos y, en su caso, pasivos, que le sean transmitidos por las entidades de crédito a las que se refiere la Disposición Adicional Novena de la Ley 9/2012, (o cualquier normativa que la sustituya, desarrolle o complemente), que figuren en el balance de las mismas o en el de cualquier entidad sobre la que ésta ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio (así como cualesquiera otros que lleguen a adquirir en el futuro como consecuencia de la citada actividad de gestión y administración de los primeros).

Sin perjuicio del objeto social antes descrito, de acuerdo con la normativa que la regula, la Sociedad deberá coadyuvar al desarrollo adecuado de los procesos de reestructuración o resolución de entidades de crédito en cuyo curso se ha constituido, facilitando el cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 3 del Real Decreto 1559/2012, de acuerdo con los principios generales de transparencia y gestión profesional, esto es:

- a) Contribuir al saneamiento del sistema financiero adquiriendo los activos correspondientes de forma que, desde su transmisión, se produzca una transmisión efectiva de los riesgos vinculados a estos activos.

- b) Minimizar los apoyos financieros públicos.
- c) Satisfacer las deudas y obligaciones que contraiga en el curso de sus operaciones.
- d) Minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación.
- e) Enajenar los activos recibidos, optimizando su valor dentro del plazo establecido para el que haya sido constituida.

Antecedentes a la constitución de la Sociedad y transmisión de los activos

Ejercicio 2012: Adquisición de activos de entidades del Grupo 1

Con fecha 21 de diciembre de 2012, Sareb y las entidades que conformaban el mencionado Grupo 1 (esto es, Bankia, S.A., Banco de Valencia, S.A., Catalunya Banc, S.A., Banco Gallego, S.A. y NovaGalicia Banco, S.A.) procedieron a la formalización de los correspondientes contratos de transmisión de activos, que, de acuerdo con lo estipulado, no desplegaron plenos efectos hasta el día 31 de diciembre de 2012. Dichos activos fueron transmitidos libres de cargas por las entidades cedentes como un todo y por un precio único que ascendió a un importe de 36.695.308 miles de euros, y fueron adquiridos por Sareb mediante la emisión de bonos senior por un importe total de 36.694.100 miles de euros, que fueron suscritos por las entidades cedentes, difiriendo el pago de la diferencia entre el precio de transmisión y el valor de los bonos emitidos en un plazo de 36 meses, pudiendo ser compensado por la Sociedad con cualquier cantidad debida por las entidades cedentes a la misma en los términos previstos en los contratos de transmisión de activos. Dichas cantidades se liquidaron en su totalidad durante el ejercicio 2013.

A continuación, se presenta el detalle de los activos que fueron transferidos por las entidades del Grupo 1 de acuerdo con su naturaleza en dicha fecha:

	Miles de euros
Activos financieros	28.298.902
Activos inmobiliarios	8.396.406
Total	36.695.308

El detalle de los activos financieros que fueron transferidos por las entidades del Grupo 1, según la tipología de las garantías sobre los mismos, fue el siguiente:

Importes en Miles de euros	N.º Activos	Total Precio Transferencia
Préstamos	62.435	26.493.181
Normal	28.047	8.368.902
Subestándar	11.877	6.646.904
Dudoso	22.511	11.477.375
Créditos	5.714	1.805.721
Normal	1.810	537.427
Subestándar	870	495.392
Dudoso	3.029	557.025
Otros	5	215.877
Total	68.149	28.298.902

Por su parte, el detalle de los activos inmobiliarios que fueron transferidos por las entidades del Grupo 1 fue el siguiente:

Importes en Miles de euros	N.º Activos	Total Precio Transferencia
Suelos	10.322	2.812.430
Inmuebles terminados en venta	30.158	2.426.138
Inmuebles en alquiler	5.822	927.620
Total Inversiones Inmobiliarias	46.302	6.166.188
Obras en curso	3.050	470.124
Inmuebles terminados	27.682	1.760.094
Total Existencias	30.732	2.230.218
Total	77.034	8.396.406

A continuación, se resumen las principales características de los bonos senior emitidos por la Sociedad y suscritos por las entidades del Grupo 1 el 21 de diciembre de 2012 en pago de los mencionados activos:

Código ISIN	Descripción	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento (**)	Tipo aplicable vigente	Nominal (Miles de euros) (*)
ES0352506002	SAREB/VAR BO 20131231 2012-1	31/12/2012	31/12/2013	2,374%	11.008.100
ES0352506010	SAREB/VAR BO 20141231 2012-2	31/12/2012	31/12/2014	2,747%	16.512.500
ES0352506028	SAREB/VAR BO 20151231 2012-3	31/12/2012	31/12/2015	3,149%	9.173.500
					36.694.100

(*) Dichos bonos cuentan con la garantía irrevocable del Reino de España (véase Nota 13.2).

(**) Existe una opción de renovación a discreción de la Sociedad, tal y como se describe en la Nota 13.

Dichos bonos fueron suscritos por las entidades cedentes de acuerdo a la siguiente distribución:

	Miles de euros
Bankia, S.A./Banco Financiero y de Ahorros, S.A.	22.317.600
Catalunya Banc, S.A.	6.708.300
Banco Gallego, S.A.	609.700
NovaGalicía Banco, S.A.	5.096.800
Banco de Valencia, S.A.	1.961.700
Total	36.694.100

Ejercicio 2013: Adquisición de activos de entidades del Grupo 2

El 20 de diciembre de 2012, la Comisión Europea aprobó los planes de reestructuración de las entidades financieras encuadradas en el Grupo 2 (Banco Grupo Cajatres, S.A., Banco Mare Nostrum, S.A., Banco Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. -CEISS- y Liberbank, S.A.) tras la aprobación de estos por el Banco de España.

Con fecha 28 de febrero de 2013 Sareb y las entidades que conformaban el Grupo 2 procedieron a la formalización de los correspondientes contratos de transmisión de activos, que fueron transmitidos libres de

cargas por las entidades cedentes del Grupo 2 a Sareb como un todo y por un precio único, por un importe de 14.087.157 miles de euros, y fueron adquiridos por Sareb mediante la emisión de bonos senior, de 100 miles de euros de valor nominal, por un importe total de 14.086.700 miles de euros, que fueron suscritos por las entidades cedentes, difiriendo el pago de la diferencia entre el precio de transmisión y el valor de los bonos emitidos en un plazo de 36 meses, pudiendo ser compensado por la Sociedad con cualquier cantidad debida por las entidades cedentes a la misma en los términos previstos en los contratos de transmisión de activos. Al 31 de diciembre de 2013 dicha cantidad se encontraba liquidada, no figurando saldos por este concepto en el balance a dicha fecha.

El desglose de dichos activos que fueron transferidos por las entidades del Grupo 2, de acuerdo a su naturaleza, fue el siguiente en dicha fecha:

	Miles de euros
Activos financieros	11.139.891
Activos inmobiliarios	2.947.266
Total	14.087.157

El detalle de los activos financieros que fueron transferidos por las entidades del Grupo 2, según la tipología de las garantías sobre los mismos fue el siguiente:

Importes en Miles de euros	N.º Activos	Total Precio Transferencia
Préstamos	21.889	10.855.331
Normal	9.337	4.642.163
Subestándar	1.800	1.872.775
Dudoso	10.752	4.340.393
Créditos	727	284.560
Normal	270	125.758
Subestándar	137	44.161
Dudoso	230	110.643
Otros	90	3.998
Total	22.616	11.139.891

Por su parte, el detalle de los activos inmobiliarios que fueron transferidos por las entidades del Grupo 2 fue el siguiente en dicha fecha:

Importes en Miles de euros	N.º Activos	Total Precio Transferencia
Suelos	4.630	1.062.531
Obra parada	1.445	163.505
Inmuebles terminados en venta	23.404	1.619.800
Inmuebles en alquiler	906	98.140
Total Inversiones Inmobiliarias	30.385	2.943.976
Obras en curso	27	3.290
Total Existencias	27	3.290
Total	30.412	2.947.266

A continuación, se resumen las principales características de los bonos senior que fueron suscritos el 28 de febrero de 2013 en pago de los mencionados activos:

Código ISIN	Descripción	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento (**)	Tipo aplicable vigente	Saldo nominal (Miles de euros) (*)
ES0352506036	SAREB/VAR BO 20140228 2013-1	28/02/2013	28/02/2014	1,451%	4.225.900
ES0352506044	SAREB/VAR BO 20150228 2013-2	28/02/2013	28/02/2015	2,233%	6.339.200
ES0352506051	SAREB/VAR BO 20160228 2013-3	28/02/2013	28/02/2016	2,674%	3.521.600
					14.086.700

(*) Dichos bonos cuentan con la garantía irrevocable del Reino de España (véase Nota 13.2).

(**) Existe una opción de renovación a discreción de la Sociedad, tal y como se describe en la Nota 13.

Dichos bonos fueron suscritos por las entidades cedentes de acuerdo a la siguiente distribución:

	Miles de euros
Banco Mare Nostrum, S.A.	5.819.600
Banco Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	3.137.300
Liberbank, S.A.	2.917.800
Banco Grupo Cajatres, S.A.	2.212.000
Total	14.086.700

Subsanaciones de las escrituras de adquisición de activos formalizadas durante los ejercicios 2020 y 2019

Con posterioridad al traspaso, y en aplicación de lo estipulado en el mencionado Real Decreto 1559/2012 y en los propios contratos de transmisión de los activos, se ha procedido a la revisión de las carteras de préstamos y créditos y de activos inmobiliarios adquiridos a las entidades de los Grupos 1 y 2, a efectos de identificar una inadecuada categorización de los activos, cambios en el perímetro y errores o variaciones en la valoración estimada en la fecha de transmisión.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, y fruto del análisis realizado por la Sociedad anteriormente indicado, se ha procedido a realizar subsanaciones por un importe global de 6.725 y 1.229 miles de euros, respectivamente, mediante el ajuste en precio de activos financieros por importe de 2.054 y 1.229 miles de euros, así como un ajuste en el precio de los activos inmobiliarios por importe de 4.671 miles de euros (durante el ejercicio 2019 no se realizó ajuste alguno sobre el precio de los activos inmobiliarios).

Como contrapartida, las entidades cedentes han entregado a Sareb parte de los bonos emitidos en pago de las carteras traspasadas anteriormente mencionados por un importe equivalente a los activos devueltos, así como el importe en efectivo de los cupones cobrados por las entidades correspondientes a los bonos entregados. Adicionalmente de acuerdo con el contrato de traspaso, las entidades han incurrido en un tipo de interés compensatorio del 1% anual del importe total de cupones satisfechos por parte de la Sociedad, los cuales ascendían a 24 y 3 miles de euros en los ejercicios 2020 y 2019, respectivamente, en relación a los bonos devueltos.

El resumen de las subsanaciones realizadas durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

Importes en miles de euros	Activos Inmobiliarios Subsanados (Nota 5)	Activos Financieros Subsanados (Nota 7)	Total Subsanación	Bonos devueltos (Nota 13.2)	Ajuste en metálico (*)
Banco de Valencia, S.A.	4.671	2.054	6.725	(6.600)	125
Total	4.671	2.054	6.725	(6.600)	125

(*) Corresponde a la diferencia, abonada en efectivo, entre el importe total de la subsanación y el importe de los bonos devueltos.

Ejercicio 2019

Importes en miles de euros	Activos Inmobiliarios Subsanados (Nota 5)	Activos Financieros Subsanados (Nota 7) (**)	Total Subsanación	Bonos devueltos (Nota 13.2)	Ajuste en metálico (*)
Bankia, S.A.	-	1.299	1.299	(1.100)	199
Total	-	1.299	1.299	(1.100)	199

(*) Corresponde a la diferencia, abonada en efectivo, entre el importe total de la subsanación y el importe de los bonos devueltos.

(**) Del importe de Activos Financieros subsanados, 218 miles de euros correspondían a préstamos vendidos con anterioridad a la subsanación.

Adicionalmente, durante los ejercicios 2014 a 2017 la Sociedad procedió a formalizar con la totalidad de las entidades cedentes distintos acuerdos de liquidación mediante los cuales las partes han acordaron renunciar a exigir ulteriores ajustes en precio, así como al plazo de 36 meses que le atribuía el contrato de transmisión de activos para formular reclamaciones.

Proyecto Íbero

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad puso en marcha el denominado "Proyecto Íbero". Dicho proyecto, consistió en la sustitución de los contratos de gestión y administración formalizados en la fecha de transmisión de los activos, mediante un concurso de adjudicación en el cual se persiguió:

- Agrupar la gestión de las nueve carteras inicialmente aportadas por las entidades de los Grupos 1 y 2 en nuevos gestores, con el objetivo de simplificar y facilitar la gestión de los activos transmitidos.
- Buscar una profesionalización y mejora en la calidad del servicio a precios de mercado que permita a la Sociedad cumplir con sus compromisos y mandato encomendado, es decir, poder cumplir con la desinversión de los activos adquiridos en el periodo de vigencia de esta y maximizando el valor de estos.

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2014 se procedió a la adjudicación formal y firma de los nuevos contratos de administración y gestión, siendo los nuevos gestores adjudicatarios (servicers) los siguientes:

- Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L. fue adjudicatario de la cartera de Activos Inmobiliarios de Bankia, S.A. y las carteras completas de Banco Gallego, S.A. y Banco Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, S.A.
- Altamira Asset Management, S.L. fue adjudicatario de la totalidad de las carteras hasta entonces gestionadas por Catalunya Caixa, S.A., Banco Mare Nostrum, S.A. y Banco Caja 3, S.A.
- Haya Real Estate, S.L.U. fue adjudicatario de la cartera de préstamos transmitidos originalmente por Bankia, S.A. y Banco Financiero y de Ahorros, S.A.
- Por último, Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. fue adjudicatario de las carteras inicialmente traspasadas por NovaGalicia Banco, S.A. (Abanca, S.A.), Liberbank, S.A. y Banco de Valencia, S.A.

El plazo de duración fijado para los contratos oscila entre los 5 y 7 años a partir de su entrada en vigor, prorrogables tácitamente por un periodo de un año más salvo que cualquiera de las partes comunique con un preaviso de 6 meses anterior a su finalización su deseo de dar por finalizado el mismo. Adicionalmente el contrato prevé la posibilidad de resolución anticipada por Sareb en cualquier momento con un preaviso de al menos 3 meses y abono de una compensación a los gestores calculada de conformidad con el contrato.

En todos los casos, los contratos de servicios a prestar por los gestores incluyen:

- Migración: servicios necesarios para desarrollar, ejecutar y concluir la migración de la gestión y administración de los activos. La última cartera en migrar se realizó en el ejercicio 2018.
- Administración y gestión de las carteras adjudicadas: dicha gestión se realiza por los cuatro gestores arriba señalados, que administran y gestionan las carteras de activos financieros y activos inmobiliarios que les fueron asignados. Dentro de sus funciones, cada Servicer, registra y elabora la información financiera y contable de sus carteras, reportando a la Sociedad.
- Asesoramiento jurídico en relación con la administración y gestión de los activos migrados.

La información financiera y contable asociada a las operaciones gestionadas por cada Servicer reside en diferentes sistemas informáticos, bien en sistemas de la Sociedad o bien en sistemas del Servicer. En todo caso, la información financiera se genera en el marco de un entorno de control adecuado sobre dichos sistemas.

En contraprestación por los anteriores servicios el contrato establece el devengo de comisiones de gestión y administración y venta, las cuales se calculan en base al volumen de activos mantenidos en gestión por cada uno de los gestores y de venta en base a los ingresos y la caja generada en la desinversión de los activos gestionados. Durante los ejercicios 2020 y 2019 se han devengado 51.181 y 89.763 miles de euros en concepto de comisiones de gestión y administración y 46.107 y 109.754 miles de euros en concepto de comisión de venta, respectivamente (véase Nota 16.4).

Adicionalmente y con el objeto de garantizar un determinado nivel de servicio y desempeño en las funciones encomendadas, así como alinear sus objetivos con los de la Sociedad, los adjudicatarios constituyeron en 2014 unas garantías de desempeño

por un importe inicial de 588.600 miles de euros, de las cuales actualmente están pendientes de devolución 186.068 miles de euros de valor nominal, encontrándose registradas en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente del balance adjunto (véase Nota 13.4).

En relación a las anteriores fianzas, cabe señalar que las mismas fueron calculadas en base a una estimación de los activos que serán gestionados, habiéndose ajustado al dato final una vez se han ido completado las diversas migraciones de las carteras.

La devolución de dichas garantías tiene carácter contingente y está asociada al adecuado desempeño comercial de los gestores. Este contrato prevé la medición del grado de cumplimiento de los gestores sobre la base de varios indicadores de desempeño aplicables a los servicios acordados, estableciéndose una escala de penalizaciones a aplicar sobre la facturación de los derechos económicos adscritos al contrato en función del grado de cumplimiento, así como supuestos de terminación anticipada bajo ciertas circunstancias (por ejemplo, cuando el incumplimiento de los gestores se extienda durante un periodo de 12 meses con el nivel más alto de materialidad y grado de desviación del valor objetivo de los previstos en el contrato). En base al devengo de los derechos económicos producidos durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad ha procedido a la devolución de 46.256 y 59.349 miles de euros de garantías aportadas por los gestores, respectivamente (véase Nota 13.4).

Adicionalmente, como consecuencia del vencimiento al 31 de diciembre de 2019 del contrato de la cartera gestionada por Haya Real Estate, S.L.U., la Sociedad ha procedido a regularizar a ingresos la fianza depositada inicialmente por dicho Servicer y que no ha sido devuelta, al no haberse dado las condiciones que se recogían en el contrato para proceder a su devolución. El importe de dicha fianza regularizado por dicho concepto ha ascendido a 3.318 y 36.117 miles de euros, respectivamente, que han sido registrados en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Proyecto Esparta

Durante el ejercicio 2019, y ante el vencimiento el 31 de diciembre de 2019 del contrato Íbero relativo a la cartera gestionada por Haya Real Estate, S.L.U. se puso en marcha el "Proyecto Esparta". Dicho proyecto, se centra en definir

el modelo de gestión deseado una vez finalicen los contratos de gestión firmados en "Íbero". Las directrices centrales del Proyecto Esparta son las siguientes:

Para la cartera de Activos Financieros:

La gestión de los grandes deudores se centraliza e internaliza en Sareb, que será el encargado de realizar la comercialización y gestión de dichas carteras de deuda. De este modo, se busca hacer más eficiente y homogenizar la gestión de dichos activos.

La cartera de activos financieros minoristas, es decir, aquellos deudores con posiciones de deuda inferiores a 30 millones de euros, se externaliza, buscando para ello un gestor adecuado y profesionalizado. Dicho contrato -para la cartera inicialmente gestionada por Haya Real Estate S, L.U. se ha realizado un concurso siendo el adjudicatario de este Haya Real Estate, S.L.U. dando continuidad de este modo a la gestión realizada durante los últimos ejercicios.

Para la cartera de Activos Inmobiliarios:

La comercialización de los activos singulares y de las obras en curso se realizará a través de Servicers y gestores especializados, de este modo se busca mejorar la eficiencia y maximizar el margen obtenido en cada línea de negocio. En dichos casos la selección de proveedores se ha realizado mediante concursos abiertos, habiendo seleccionado un elevado número, buscando también de este modo diversificar el riesgo.

Por la parte de alquileres se ha buscado un Servicer especialista de alquileres que se encargue de realizar una gestión integral, esto es, comercialización, facturación y gestión de deuda. El proveedor seleccionado, tras el correspondiente concurso, ha sido Haya Real Estate, S.L.U.

Por su parte, la comercialización de activos minoristas se realizará por parte de Haya Real Estate, de esta manera, al igual que en la cartera de Activos Financieros se busca dar continuidad a la gestión y conocimiento de la cartera adquirido por Haya en los últimos 5 años.

Ambos contratos tienen un vencimiento fijado para el 30 de junio de 2022, pudiéndose darse por resuelto por parte de la Sociedad en cualquier momento con un preaviso de 3 meses, previo pago de una penalización al gestor como compensación del daño causado. Por su parte, HRE podría dar por resuelto el contrato en caso de que la Sociedad le adeude más de 10 millones de

euros, siempre y cuando estos sean líquidos vencidos y exigibles. En contraprestación por los anteriores servicios el contrato establece el devengo de una serie de comisiones, las cuales se calculan en base al volumen de ventas en base a los ingresos y la caja generada en la desinversión de los activos gestionados. Adicionalmente se devenga una comisión fija predeterminada para cada uno de los años de duración del contrato.

Por otra parte, las labores de mantenimiento, saneamiento técnico de los activos, transformación judicial, apoyo jurídico y administración de los activos inmobiliarios y financieros se realizará por parte de Sareb apoyado en diversos proveedores especializados. De este modo se permite a los Servicers centrarse en la parte comercial, realizando las tareas de gestión y administración con proveedores especializados, permitiendo eficientar el coste de los servicios prestados.

Otra información

Al 31 de diciembre de 2020, las cuentas anuales de la Sociedad no han sido incluidas en las cuentas anuales consolidadas de ningún Accionista por el método de

integración global al no ostentar un porcentaje superior al 50% del capital de la Sociedad y al considerarse que ninguno de ellos controla la Sociedad o tiene el poder de dirigir sus políticas financieras y de explotación con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades, ni posee la mayoría de los derechos de voto ni tiene la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de su Consejo de Administración (véase Nota 11).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no mantiene participaciones mayoritarias en el capital de otras Sociedades.

Por su parte, las participaciones en Fondos de Activos Bancarios ("FABs") (Nota 4.6.1) que no han supuesto la desconsolidación de los activos y pasivos afectos a los mismos no suponen un impacto significativo para la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad puesto que se han integrado en las presentes cuentas anuales individuales la totalidad de los activos, pasivos y resultados generados por dichos fondos. En consecuencia, de conformidad con el artículo 43 del Código de Comercio, la Sociedad no está obligada a formular cuentas anuales consolidadas.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil, con las especificidades señaladas en el apartado 10 de la Disposición Adicional séptima de la Ley 9/2012 que, en su caso, fueron objeto de desarrollo durante el ejercicio 2015 mediante circular por el Banco de España y modificada mediante el artículo 2 del RDL 4/2016 (véase punto c). Con fecha 11 de marzo de 2020 se ha publicado el RDL 6/2020 en cuyo artículo 1 se procede a la modificación del apartado 3 de la disposición adicional séptima (referida a Sareb) de la Ley 9/2012, estableciendo que, dadas las particularidades de la Sociedad, no le será de aplicación lo dispuesto en los artículos 348 bis y 363.1 e) de la Ley de Sociedades de Capital (véase Nota 2.4).
- b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus posteriores modificaciones, salvo por las especificidades incluidas por la Ley 9/2012 y las modificaciones a la misma incluidas en el artículo 2 del RDL 4/2016.
- c) Asimismo, por razón de su actividad, en la preparación de las presentes cuentas anuales se ha considerado lo establecido por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994 por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad 1990 a las Empresas Inmobiliarias, aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital, a la Ley 9/2012 y al Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007.
- d) Adicionalmente, la Sociedad debe cumplir con las obligaciones generales de transparencia, y de formulación de cuentas anuales establecidas en el RDL 1559/2012.
- e) De acuerdo con lo establecido en el apartado 10 de la Disposición Adicional 7ª de la Ley 9/2012, el Banco de España desarrolló durante el ejercicio 2015 la Circular 5/2015, de 30 de septiembre, por la cual se desarrollan las especificidades contables de Sareb (en adelante, "Circular 5/2015"). Posteriormente, con fecha 3 de diciembre de 2016 se procedió a modificar la letra c) del apartado 10 de dicha Disposición Adicional 7ª mediante el artículo 2 del RDL 4/2016, de 2 de diciembre, de medidas urgentes en materia financiera, posteriormente incorporado a la Circular 5/2015 mediante la publicación de la Circular 2/2017.
- f) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- g) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.
- h) Con fecha 30 de enero de 2021 se ha publicado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican, entre otros, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, cuya aplicación es para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021. Dicha modificación tiene como objetivo principal el de introducir los cambios necesarios para adaptar la norma de registro y valoración 9.^a «Instrumentos financieros» y la norma de registro y valoración 14.^a «Ingresos por ventas y prestación de servicios» a la NIIF-UE 9 y a la NIIF-UE 15, respectivamente. Los Administradores de la Sociedad han evaluado los impactos de esta modificación, estimando que la implantación de la misma no tendrá impactos significativos en los estados financieros de la Sociedad, en tanto en cuanto la Circular 5/2015 es la normativa que aplica a la Sociedad para realizar la valoración de sus activos financieros.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel, del patrimonio, de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio terminado a dicha fecha.

Las cuentas anuales de Sareb correspondientes al ejercicio 2019 fueron aprobadas por su Junta General de Accionistas el 28 de octubre de 2020 y las correspondientes al ejercicio 2020, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Sareb en su reunión del 31 de marzo de 2021, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

En la elaboración de las cuentas anuales no se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales (véase Nota 4). No existe ningún principio contable que siendo obligatorio y significativo su efecto sobre estas cuentas anuales haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (véanse Notas 4.7, 5, 7 y 8).
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.1, 4.2, 4.3 y 5).

- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 7).
- La recuperabilidad de los impuestos anticipados y créditos fiscales, así como la deducibilidad de las pérdidas por deterioro de las unidades de Activos Financieros y de Activos Inmobiliarios (véase Nota 15).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 12).
- La estimación de las obligaciones y valores negociables a amortizar en el corto plazo (véase Nota 13.2).
- La clasificación de los saldos en el balance entre el largo plazo y el corto plazo sobre la base de los flujos de efectivo futuros estimados (véanse Notas 7 y 13).

Durante el ejercicio 2014 la Sociedad finalizó un proceso de revisión (*Due Diligence*) de los activos traspasados. Dicho estudio tenía como objeto determinar que las estimaciones y mecanismos de cálculo del precio (correcta aplicación de los precios de transferencia, confirmación de las características de los activos adquiridos y la bondad de la información remitida por las entidades cedentes) son razonables.

En base a los resultados obtenidos de dicho análisis la compañía ha procedido a formalizar sucesivas subsanaciones a lo largo de los años. Las subsanaciones formalizadas durante los ejercicios 2020 y 2019 se detallan en la Nota 1. A excepción de dichas subsanaciones, con la información actual, la estimación de las posibles diferencias que pudieran ponerse de manifiesto sobre el precio de transferencia no es relevante a efectos de las presentes cuentas anuales.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado de acuerdo a lo dispuesto en la normativa aplicable, sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2020 y a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio futuro afectado.

La pandemia que ha provocado la COVID-19 está poniendo a prueba a gobiernos, instituciones, empresas y a la sociedad en su conjunto. Los esfuerzos por controlar la emergencia sanitaria están teniendo importantes repercusiones económicas. Gobiernos y administraciones de todo el mundo se afanan en encontrar el equilibrio de fuerzas entre la contención del virus y el necesario

mantenimiento de la actividad económica. La gran mayoría de Gobiernos han adoptado un conjunto de medidas que persiguen frenar la expansión de la enfermedad para atajar la crisis sanitaria: confinamiento generalizado de poblaciones enteras, limitaciones a la movilidad de las personas, el distanciamiento social, etc. En España esas medidas alcanzaron su máxima expresión en la declaración del Estado de alarma de ámbito nacional, por segunda vez en democracia, decretado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo de 2020, por el que se declara el Estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por la COVID-19, que estuvo vigente, mediante sucesivas prórrogas, hasta el 21 de junio de 2020. El Estado de alarma fue declarado de nuevo el 25 de octubre de 2020 mediante el Real Decreto 926/2020 con una duración inicial de 15 días, extensible durante 6 meses adicionales hasta el 9 de mayo de 2021, como instrumento necesario para dar cobertura legal a las medidas adoptadas por las Comunidades Autónomas para combatir la emergencia sanitaria.

Sin embargo, esas medidas, que se han demostrado muy eficaces en frenar la escalada del virus, tienen un impacto directo en la actividad económica que afecta a prácticamente todos los sectores empresariales, aunque con especial incidencia en el sector servicios.

Las principales compañías farmacéuticas del mundo entablaron una carrera contrarreloj para desarrollar la vacuna. A finales de 2020, las autoridades sanitarias de los estados aprobaron su uso y comenzaron las campañas de vacunación masiva. Las autoridades de los principales países prevén que en 2021 esas campañas alcanzarán un nivel de inmunización de la población que permita restaurar la normalidad socioeconómica. Resulta difícil realizar estimaciones sobre la evolución de la pandemia y sus consecuencias sobre la sociedad y la economía durante el próximo año. Éstas, sin duda, vendrán marcadas por la eficacia y el grado de inmunización que alcancen las campañas de vacunación en curso.

En lo que respecta a la Sociedad los Administradores y la Dirección de la Sociedad, han realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible, si bien por las consideraciones mencionadas anteriormente, dicha información puede ser incompleta. Como resultado de dicha evaluación, se destacan los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** es probable que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito.

En este sentido, la Sociedad tiene la potestad, con la que ya contaba, de poder renovar el vencimiento de los bonos emitidos en contraprestación de los activos transferidos por las cedentes (Nota 13.2).

- **Riesgo de operaciones:** la situación cambiante e impredecible de los acontecimientos implica la aparición de un riesgo de interrupción temporal de las ventas. Por ello, la Sociedad ha establecido grupos de trabajo y procedimientos específicos destinados a monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de sus operaciones, con el fin de minimizar su impacto en las mismas. Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha aplicado concesiones a sus inquilinos fruto de la aplicación del RDL 11/2020. Dichas concesiones han consistido en la posibilidad de aplazamiento de las rentas devengadas durante el estado de alarma decretado en España durante el ejercicio 2020. Dichos aplazamientos no han tenido un impacto significativo en las presentes cuentas anuales, habiendo estado centrados en 199 contratos con unas cantidades aplazadas por importe de 382 miles de euros. De igual modo, la Sociedad no se ha acogido a ningún tipo de medida de gestión de sus costes operativos como pueden ser ERTes, EREs o moratorias en sus contratos de alquiler.
- **Riesgo de variación de determinadas magnitudes financieras:** los factores que se han mencionado anteriormente, junto con otros factores específicos como la evolución que en el corto plazo puedan tener los precios de los activos inmobiliarios en España pueden provocar una reducción en los próximos estados financieros de los importes de epígrafes relevantes para la Sociedad tales como "Importe neto de la cifra de negocios", así como un incremento de "Ajustes por cambios de valor – Deterioro de Activos Financieros e Inmobiliarios" o una reducción de su "Beneficio antes/después de impuestos" futuro, o de los indicadores clave de la misma. Por el momento y habiendo analizado la evolución de los precios y valoraciones de los activos inmobiliarios que han sido actualizadas durante el ejercicio 2020, las cuales han sufrido un ligero descenso por la situación previamente descrita, se estima que el impacto en sucesivos ejercicios por este concepto será limitado, habiéndose recogido el descenso de valor de los activos por dicho concepto en las presentes cuentas anuales (véase Nota 5 y 7).
- **Riesgo de valoración de los activos del balance:** un cambio en las estimaciones futuras de ventas de la

Sociedad o en los precios del mercado inmobiliario en España, podría tener un impacto negativo en el valor contable de los activos derivado de la necesidad de ajustes por deterioro adicionales. A este respecto, las Notas 4.7.1 y 4.7.2 incluyen un análisis de sensibilidad sobre los posibles impactos en los test de deterioro, en caso de que se produzcan cambios en algunas de las hipótesis básicas de los modelos utilizados. No obstante, las tasaciones recibidas durante el ejercicio 2020 han sufrido una caída del 0,45% en términos generales respecto al 2019, lo que ha supuesto un incremento del deterioro por importe de 414 millones de euros dentro de los 2.300 millones de euros reconocidos en el ejercicio 2020.

- Riesgo de continuidad (*going concern*): teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, así como el reciente cambio normativo tras la publicación del RD ley 6/2020, los administradores consideran que la conclusión detallada en esta misma nota sobre aplicación del principio de empresa en funcionamiento continúa siendo válida a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales.

Por último, resaltar que los Administradores y la Dirección de la Sociedad están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con éxito los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2020 la situación del patrimonio neto de la Sociedad es la siguiente:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales de Sareb, S.A. al 31/12/2020	(10.528.692)
Menos:	
Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo	566.675
Ajustes por cambios de valor por deterioro de la unidad de Activos Financieros	7.871.771
Ajustes por cambios de valor por deterioro de la unidad de Activos Inmobiliarios	1.246.978
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/2020	(843.268)

Conviene señalar que conforme a la normativa contable vigente, los cambios en el valor del derivado de cobertura se registran en el patrimonio neto de la Sociedad hasta que se vayan imputando a resultados en el ejercicio correspondiente. La totalidad del valor razonable de este derivado sobre riesgo de tipo de interés, neto de su efecto impositivo, es registrado en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor – Operaciones de cobertura" (véase Nota 13.3). No obstante, desde un punto de vista mercantil y conforme a lo dispuesto en el artículo 36 del Código de Comercio, estos cambios de valor del derivado de cobertura pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se consideran patrimonio neto a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas.

Por otro lado, tal y como establece el artículo 2 del RD ley 4/2016, la Sociedad ha procedido a registrar las correcciones valorativas de las unidades de activos establecidas en la Circular 5/2015 con cargo al epígrafe "Ajustes por cambios de valor – Deterioro de Activos Financieros -y- Deterioro de Activos Inmobiliarios" neto de su efecto fiscal. Tal y como se establece en dicho RD ley los ajustes referidos anteriormente no se considerarán patrimonio neto a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas (véase Nota 11.5).

La Sociedad presenta, al 31 de diciembre de 2020, un fondo de maniobra positivo por importe de 3.237.635 miles de euros como consecuencia de la clasificación de la deuda senior a largo plazo, ya que aunque 21.091.400 miles de euros de deuda senior vencen contractualmente durante el ejercicio 2021 la Sociedad mantiene la opción de novar el plazo de vencimiento de dichos bonos de manera unilateral, por lo que buena parte de la misma ha sido clasificada como a largo plazo atendiendo a las estimaciones actuales de la Sociedad. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 el efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad ascendía a 3.473.996 miles de euros.

La Sociedad ha incurrido en pérdidas significativas en el ejercicio 2020 –1.073.041 miles de euros, que, unidas a las incurridas en ejercicios precedentes, han supuesto que el patrimonio neto de la Sociedad se haya situado en la cifra de 10.528.692 miles de euros negativos, por debajo de la mitad del capital social. No obstante, el patrimonio neto a efectos de las causas de reducción de capital y disolución descritas en el art 327 de la LSC asciende a 843.268 miles de euros negativos.

Es importante destacar que con fecha 11 de marzo de 2020 se publicó el Real Decreto-Ley 6/2020 en cuyo artículo 1 se procede a la modificación del apartado 3 de la disposición adicional séptima (referida a Sareb) de la Ley 9/2012 (de reestructuración y resolución de entidades de crédito) con el siguiente literal:

1. *Esta sociedad se constituirá por un período de tiempo limitado que se determinará reglamentariamente, y no le será de aplicación lo dispuesto en los artículos 348 bis y 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, reglamentariamente se podrá determinar o, en su caso, atribuir al FROB la determinación del importe inicial de capital social y prima de emisión.*

Siendo trascendente esta nueva regulación al objeto de eliminar las incertidumbres de índole jurídica y de funcionamiento ordinario como empresa que podrían surgir en relación con el importe de sus fondos propios, son relevantes los motivos expuestos por dicha norma:

También se modifica la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, en lo que al régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), se refiere. (...). SAREB se constituye como una sociedad anónima que presenta determinadas particularidades derivadas de su objeto social singular, que no es otro que el de la liquidación en las mejores condiciones posibles de la cartera de activos que le fueron transferidos, y del interés público derivado de su actividad. Ambas finalidades dan lugar a que SAREB, si bien se rige con carácter general por la normativa de las sociedades mercantiles de capital, presente necesariamente un régimen jurídico especial en determinados aspectos que resultan imprescindibles para dar cumplimiento a su fin social.

A los efectos de la continuación de la consecución de sus objetivos y con el fin de que SAREB prosiga llevando a cabo su fundamental labor liquidatoria con normalidad, es necesario complementar de manera urgente el régimen jurídico previsto para esta sociedad (...) a los efectos de la no aplicación de lo previsto en el artículo 363.1.e) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, (...). El artículo 363.1.e) regula la disolución por causa de reducción del patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social. La necesidad de la no aplicación de esta causa de resolución a SAREB viene exigida por el mandato legal de desinversión en un determinado plazo, y maximizando la recuperación de valor, de todos los activos que le han sido transmitidos y que forman

parte de su patrimonio neto. Esta particularidad hace imprescindible adaptar a su régimen jurídico especial las causas de disolución previstas con carácter general a las sociedades mercantiles de capital que, por contraposición al fin de SAREB, realizan su actividad con carácter indefinido en el tiempo, ajeno por tanto al carácter liquidador de sus activos que presenta el fin último de SAREB.

Esta modificación legal viene a refrendar, por tanto, la continuidad de la actividad liquidadora de Sareb con normalidad con independencia de la situación de sus fondos propios y el supuesto recogido en el artículo 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital.

Si bien el supuesto de reducción obligatoria de capital social recogido en el artículo 327 de la citada Ley no se ha incluido en la modificación normativa, los Administradores consideran dado que son dos regímenes legales que están estrechamente conectados, al configurarse como umbrales progresivos y sucesivos, en el supuesto en que a fin de ejercicio la Sociedad se encuentre en la situación de patrimonio neto inferior a la mitad de su capital social [art.363.1.e) de la LSC], desaparece como tal la obligación de reducción del capital por pérdidas prevista en el artículo 327 de la LSC, por la necesidad de la sociedad de dar cumplimiento preferente a partir de dicho momento al régimen sobre concurrencia de una causa legal de disolución, todo ello unido a las singularidades del régimen jurídico propio de Sareb (interés público de su actividad, carácter liquidatorio y plazo de duración limitado en el tiempo).

Igualmente conviene señalar que el diseño financiero de Sareb permite asegurar que, aun a pesar de su situación en términos de fondos propios, la Sociedad será capaz de seguir cumpliendo con todas sus obligaciones de pago con terceros derivadas del desarrollo de su mandato y sus operaciones de liquidación de activos con normalidad, tal y como hasta ahora se están llevando a cabo. De hecho, Sareb mantiene casi intacta la liquidez con la que fue constituida, e incluso en un escenario estresado de no generación de caja, la liquidez de la Sociedad permitiría atender más de 3 años de gastos ordinarios (en su mayoría mantenimiento de los propios activos transferidos). En cuanto a las obligaciones de deuda senior, que constituyen el principal pasivo de la Sociedad, Sareb viene aplicando y continuará haciéndolo, de acuerdo con los pactos de suscripción de las obligaciones de deuda senior, el derecho de su renovación mediante nuevas emisiones que sustituyan a las vencidas salvo por el importe que se pueda amortizar con el remanente de liquidez que resulte de restar a los ingresos de Sareb,

todas sus obligaciones de pago. Renovando la deuda senior en los términos señalados y amortizando sólo el mencionado remanente de liquidez, se garantiza la liquidez de la Sociedad para cumplir sus obligaciones hasta la expiración del plazo estatutario de duración de la Sociedad.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cuenta con una deuda subordinada con un importe de 1.429.560 miles de euros (ver nota 13), que cumple los términos y condiciones establecidos en la escritura de emisión para su conversión lo que permitirá restablecer equilibrio patrimonial en el corto plazo. En este sentido, está previsto que los Administradores propongan la conversión de la deuda subordinada, por lo que con fecha 31 de marzo de 2021, una vez formuladas las presentes cuentas anuales, los Administradores, con carácter previo, y de conformidad con los términos y condiciones de la escritura de emisión, se prevé que propongan a la Junta General de Accionistas los acuerdos que a continuación se detallan:

	Miles de Euros
Compensación de pérdidas con cargo a reservas	2.978.872
Reducción de capital social a cero para compensar pérdidas de ejercicios anteriores	303.862
Renuncia al derecho de suscripción preferente a los accionistas	-
Aumento de capital social por capitalización de deuda subordinada (*)	1.429.560
Reducción de capital social para compensar pérdidas de ejercicios anteriores	843.268

(*) De conformidad con lo previsto en el artículo 343 de la Ley de Sociedades de Capital, el acuerdo de reducción del capital social a cero solo podrá adoptarse cuando simultáneamente se acuerde el aumento de capital con derecho de suscripción preferente, por lo que resulta necesario someter a la Junta General bien la aprobación de un aumento de capital con reconocimiento del derecho de suscripción preferente de los accionistas, bien la renuncia expresa al mismo por parte de todos los accionistas de la Sociedad, por lo que el Consejo de Administración formulará dos propuestas de acuerdo alternativas en este sentido.

Las propuestas anteriormente descritas serían sometidas a la aprobación por la Junta General de Accionistas, tras la propuesta de distribución de resultados, estimándose que serían aprobadas sin modificaciones. El Consejo inmediatamente posterior a la Junta General de

Accionistas, una vez aprobados los acuerdos anteriores, aprobaría la cifra de conversión de obligaciones subordinadas no garantizadas contingentemente convertibles con arreglo a estos estados financieros, por importe de 1.429.560 miles de euros, y procedería a la ejecución del aumento de capital mediante la emisión de las acciones que sean necesarias para la conversión. Las nuevas acciones serían del mismo valor nominal, clase y serie y con igual contenido de derechos.

De acuerdo con la interpretación legal realizada por la Sociedad de las condiciones de conversión de la deuda subordinada contenidas en el contrato original, dicha conversión de acuerdo con los importes expuestos anteriormente se podrá realizar en un mismo acto jurídico.

A este respecto, dado que la distribución de los tenedores de la deuda subordinada es similar a estructura de distribución del capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020, la estructura accionarial de la Sociedad tras proceder a ejecutar las propuestas de reducción de capital social para compensar pérdidas y el aumento del capital social por capitalización de la deuda subordinada se mantendrá en los mismos porcentajes de participación actuales al 31 de diciembre de 2020.

Sareb viene obligada a realizar cada año una actualización de su Plan de Negocio para toda su vida residual y aplicando los principios y normas contables vigentes en la preparación de su información financiera. De acuerdo con la última actualización, la Sociedad vería consumidos en un corto plazo los fondos propios tras dicha conversión, si bien la exención del artículo 363 de la LSC y la no aplicación del artículo 327 de la LSC no implicaría que la Sociedad esté en causa de disolución o tenga necesidad de reducir capital social.

En este sentido, la Sociedad continuará, pues, dando respuesta al objeto social para el que fue constituida por la Ley 9/2012: un proceso de liquidación ordenada de los activos traspasados bajo el principio de optimizar el resultado del fondo de activos que configura su balance. En tal sentido, la Sociedad ha ido abriendo numerosas líneas de negocio de creación de valor. Líneas que se suman a aquellas otras de interés social en el marco del mercado inmobiliario actual.

En consecuencia, en base a lo anteriormente comentado, los Administradores de la Sociedad han formulado, al igual que en años anteriores, las presentes cuentas anuales de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento (véase Nota 19).

Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables adicionales significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019, se presenta únicamente a efectos comparativos con la información del ejercicio 2020, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa en vigor.

A efectos de una mejor presentación de la información, la Sociedad ha procedido a la apertura en balance de la cifra de resultados negativos de ejercicios anteriores tal y como se venía desglosando con anterioridad en el estado de cambios en patrimonio neto.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.7 Corrección de errores y cambios de estimaciones

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2019.

2.8 Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica Sareb, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de esta.

Por esta razón, en las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2020 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

2.9 Presentación de las Cuentas Anuales

Salvo mención en contrario los importes reflejados en estas cuentas anuales se presentan expresados en miles de euros.

3. Distribución del resultado

Las propuestas de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2020, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, y la correspondiente al ejercicio 2019 que fue aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 30 de octubre de 2020, son las que se muestran a continuación:

Importes en Miles de euros	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.073.041)	(947.246)
Distribución:		
A Reserva Legal	-	-
A Reservas Voluntarias	-	-
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.073.041)	(947.246)

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las Cuentas Anuales del ejercicio 2020, de acuerdo con las establecidas por el marco normativo aplicable, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizaciones intangibles

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Propiedad industrial

Los importes registrados por la Sociedad en el epígrafe Propiedad industrial corresponden a los gastos capitalizados por la obtención de las correspondientes patentes, o similares, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, sin perjuicio de los importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes. La Sociedad amortiza linealmente en 10 años los importes capitalizados en el epígrafe de "Propiedad Industrial".

Concesión administrativa

La Sociedad registra dentro del epígrafe de Concesiones administrativas los derechos de uso que dispone en el puerto de Santa Pola (Alicante) sobre diversos amarres. La vida útil de dichos amarres es de 17 años a contar desde la adquisición por parte de la Sociedad, por lo que se amortizan siguiendo un método lineal en base a dicha vida útil.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, amortizándose linealmente en 5 años. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Dicho epígrafe recoge al 31

de diciembre de 2020 y 2019, principalmente, el coste bruto de las aplicaciones informáticas adquiridas por la Sociedad, por importe de 76.445 y 63.593 miles de euros, respectivamente.

La dotación a la amortización del inmovilizado intangible durante los ejercicios 2020 y 2019 asciende a 10.079 y 8.519 miles de euros, respectivamente, habiéndose registrado con cargo al epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El saldo de la amortización acumulada al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por su parte asciende a 36.257 y 26.170 de euros, respectivamente. Las altas del ejercicio 2020 corresponden, principalmente, al desarrollo y evolución de las diversas aplicaciones informáticas usadas por la Sociedad para la gestión de sus activos financieros e inmobiliarios.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias. Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha capitalizado coste alguno por estos conceptos en su inmovilizado intangible.

Deterioro del valor del Inmovilizado intangible

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos intangibles de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad, ésta procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en relación a sus inmovilizados intangibles.

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existen compromisos de compra y/o venta sobre elementos del inmovilizado intangible de importe significativo.

4.2 Inmovilizado material

Valoración Inicial

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en esta Nota.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se registran como "Servicios exteriores" en las Cuentas de Pérdidas y Ganancias adjuntas.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha procedido a reclasificar del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" al de "Inmovilizado material" un edificio de oficinas ubicado en la calle Costa Brava nº12 (Madrid) por un importe de 20.086 miles de euros. Dicho edificio ha pasado a ser usado por la Sociedad como sede social.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha capitalizado como mayor valor de su inmovilizado material intereses financieros.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias. Durante los ejercicios 2020 y 2019

la Sociedad no ha capitalizado coste alguno por estos conceptos en su inmovilizado material.

Amortización

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

Epígrafe	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Otras instalaciones	10	10
Construcciones	2	50
Mobiliario	10	10
Equipos proceso de información	20	5
Otro inmovilizado material	12,5	8

La dotación a la amortización del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a 503 y 486 miles de euros, respectivamente, habiéndose registrado con cargo al epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El saldo de la amortización acumulada al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por su parte asciende a 2.234 y 1.777 miles de euros, respectivamente.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

Deterioro del valor del Inmovilizado material

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos materiales, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos materiales de la Sociedad, la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en relación a sus inmovilizados materiales.

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existen compromisos de compra y/o venta sobre elementos del inmovilizado material de importe significativo.

4.3 Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe Inversiones Inmobiliarias del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Valoración Inicial

Las Inversiones Inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta Nota.

Conforme a lo dispuesto en la letra a) del apartado 10 de la Disposición Adicional 7ª de la Ley 9/2012, el coste de adquisición de los activos recibidos de las entidades cedentes del Grupo 1 y Grupo 2 se determinó aplicando los precios de traspaso para cada tipología de activos que fueron fijados por resolución del Banco de España de conformidad con los criterios establecidos en el RD 1559/2012.

Conforme a lo estipulado en la Norma tercera de la Circular 5/2015, en el caso de activos inmobiliarios adjudicados o adquiridos en pago de deudas el valor por el que son reconocidos inicialmente es el valor contable de los activos financieros cancelados en fecha de ejecución o dación en pago. Los gastos procesales, registrales e impuestos liquidados se adicionan al valor inicial siempre que con ello no se supere el valor razonable estimado del mismo.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

La Sociedad registra dentro del epígrafe "Anticipos de Inversiones Inmobiliarias" todos aquellos inmuebles adquiridos en procesos de ejecución hipotecaria y que cuentan con decreto judicial. Dichos inmuebles se traspasan al epígrafe de "terrenos" o "Inmuebles terminados" cuando dicho decreto adquiere firmeza.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se registran como "Servicios exteriores" en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias. Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha capitalizado coste alguno por estos conceptos en sus Inversiones Inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha capitalizado intereses ni cargas financieras como mayor coste de las Inversiones Inmobiliarias.

Valoración posterior y evaluación del deterioro

El deterioro de dichos activos se evalúa de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.7.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos proceso de información	20	5
Otro inmovilizado material	12,5	8

La dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2020 y 2019 asciende a 58.291 y 53.436 miles de euros (véase Nota 5) habiéndose registrado con cargo al epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

4.4 Permutas de activos y adjudicaciones

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

En concreto, en el caso de los activos adjudicados en pago de deuda, en función de su naturaleza y fin al que se destinen, se clasifican como inversiones inmobiliarias y existencias y se registran de acuerdo a lo previsto en las Notas 4.3. y 4.11., respectivamente.

4.5 Arrendamientos

La Sociedad considera arrendamientos operativos aquellos que tienen su origen en un contrato en virtud del cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento que, de acuerdo a lo dispuesto en la normativa en vigor, deba considerarse como arrendamiento financiero.

La Sociedad carga a la cuenta de pérdidas y ganancias los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamientos operativos en los que actúa como arrendador en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Por su parte, la Sociedad trata cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo como un cobro o pago anticipado y son imputados a la cuenta de resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado. En el contexto actual de la Covid 19 la Sociedad ha aplicado concesiones a sus inquilinos fruto de la aplicación del RDL 11/2020 tal y como se informa en la Nota 2.4.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad no ha mantenido ningún contrato de arrendamiento financiero.

4.6 Participaciones en entidades asociadas y Activos financieros - Categorías de activos financieros

4.6.1 Participaciones en entidades del grupo y asociadas

Se consideran entidades asociadas aquellas sociedades sobre las que se tiene capacidad para ejercer una influencia significativa. Se entiende por influencia significativa cuando la Sociedad participa en otra sociedad y tiene poder para intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener su control o control conjunto. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Las participaciones en entidades asociadas se encuentran registradas en el epígrafe "Inversiones en empresas asociadas a largo plazo – Instrumentos de patrimonio" del balance y valoradas por su coste de adquisición, neto de los deterioros que, en su caso, pudiesen haber sufrido dichas participaciones (véase Nota 4.7.3).

Las remuneraciones devengadas por estas participaciones, siempre que no procedan

inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, se registran, en el capítulo "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 16.1).

Fondos de Activos Bancarios (FABs)

El artículo 20 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, habilita a la Sociedad a constituir compartimentos de patrimonio separados en los denominados "Fondos de Activos Bancarios" (en adelante, FABs).

El objeto social de los FABs, entidades con naturaleza de fondo que carecen de personalidad jurídica, será la liquidación de la cartera de activos y pasivos aportados por Sareb, para lo cual contará con el plazo por el cual hayan sido constituidos.

Para la contabilización de las inversiones en FABs la Sociedad distingue entre:

- FABs mediante la creación de los cuales no se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a los activos y pasivos transferidos a inversores terceros. Como norma general, dichos fondos son aquellos en los que la Sociedad retiene el control y más del 50% de la suma del pasivo y el patrimonio neto del Fondo. En estos casos, la Sociedad no da de baja los activos y pasivos (esto es, no reconoce ningún ingreso por ventas ni sus correspondientes costes) y los valora con los mismos criterios aplicables antes de la transferencia, si bien registra un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida que valora a coste amortizado, neteando en su caso y reconociendo tanto los ingresos de los activos transferidos no dados de baja como los costes del nuevo pasivo financiero en el momento de su efectiva transmisión a terceros. Al 31 de diciembre de 2020 los únicos FABs constituidos que no han sido desconsolidados son el FAB 2013 Bull y Árqura Homes, Fondo de Activos Bancarios. Dichos FABs tienen su propia normativa contable y fiscal.
- FABs mediante la creación de los cuales se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a los activos y pasivos transferidos a inversores terceros. Como norma general, dichos fondos son aquellos en los que la Sociedad no retiene más del 50% del total pasivo y patrimonio neto del Fondo. En estos casos, y dado que generalmente se ha transferido al inversor el control

de los activos transferidos la Sociedad registra en el epígrafe de "Inversiones en empresas asociadas a largo plazo – Instrumentos de patrimonio" el coste de los valores equivalentes al capital social suscritos por la Sociedad. La valoración de dichos instrumentos de patrimonio se rige por lo estipulado en la nota 4.7.3 (Deterioro de Instrumentos de patrimonio emitidos por FABs). Adicionalmente, en caso de existir financiación otorgada por la Sociedad, la misma se registra en el epígrafe de "Inversiones en empresas asociadas a Largo Plazo - Créditos a empresas". Al 31 de diciembre de 2020 los únicos FABs que se encuentran desconsolidados son el FAB Teide 2013 y Esla, Fondo de Activos Bancarios.

A continuación, se presentan las principales operaciones realizadas con los FABs durante los ejercicios 2020 y 2019:

Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios

Con fecha 5 de junio de 2019 la Sociedad procedió a la constitución de "Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios" mediante la aportación de una cartera de suelos, obras en curso, y determinados derechos económicos asociados a diversos activos de Sareb, cuyo coste contable conjunto ascendía a 727.831 miles de euros, por un precio agregado de 811.389 miles de euros.

El precio de venta fue satisfecho por el fondo mediante la emisión de 5.000 valores de 162.277,8 euros de valor nominal cada uno.

Con fecha 5 de marzo de 2020 la Sociedad ha procedido a vender 500 valores de capital del denominado "Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios", los cuales suponen un 10% del total de valores emitidos por dicho fondo. El precio de venta asignado a dichos valores ha ascendido a 81.139 miles de euros, de los cuales 16.228 miles de euros fueron abonados en el acto. Sobre las cantidades aplazadas se ha establecido el siguiente calendario de pagos: 16.228 miles de euros tenían fijado un vencimiento para el 1 de noviembre de 2020, el cual ha sido cobrado en su totalidad, un segundo pago de 16.228 miles de euros se ha establecido con un vencimiento para el 1 de noviembre de 2021 y por último, un último pago de 32.455 miles de euros tiene un vencimiento fijado para el 1 de noviembre de 2022. Durante el ejercicio 2020 "Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios" ha realizado devolución de aportaciones, lo que ha supuesto que el importe pendiente de devolución de los valores suscritos por dicho inversor ascienda a 75.274 miles de euros (véase Nota 13.3).

Tras esta venta de valores, la Sociedad sigue siendo el accionista mayoritario de Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios, al mantener una participación del 90% en dicho fondo. En consecuencia, la Sociedad no ha procedido desconsolidar los activos y pasivos de dicho fondo de las presentes cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tenía concedidas las siguientes líneas de financiación a "Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios":

- Un préstamo destinado a financiar el pago del IVA e IGIC devengado en la transmisión de los activos. El importe total de dicho préstamo ascendió a 115.140 miles de euros, los cuales se encuentran amortizados en su totalidad (1.390 miles de euros pendientes de devolución al 31 de diciembre de 2019).
- Una póliza de crédito destinada a financiar los gastos iniciales del fondo. Dicha póliza de crédito tiene un disponible de 75.000 miles de euros de los cuales se encuentran dispuestos 4.077 miles de euros al 31 de diciembre de 2020 (10.714 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).
- Una póliza de crédito destinada a financiar los costes de urbanización futuros de todos aquellos solares transmitidos. El disponible de dicha póliza de crédito asciende a 100.000 miles de euros. El importe dispuesto de esta póliza de crédito al 31 de diciembre de 2020 asciende a 6.023 miles de euros (dicha póliza no se encontraba dispuesta al 31 de diciembre de 2019).
- Por último, se firmaron 73 contratos de préstamos promotores por un importe total agregado de 374.349 miles de euros destinados a financiar las obras de todos aquellos proyectos de promoción inmobiliaria a comenzar por el Fondo. El importe dispuesto de estos préstamos al 31 de diciembre de 2020 asciende a 75.063 miles de euros (295 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

Todos los anteriores contratos devengan un tipo de interés referenciados al Euribor 12 meses y un diferencial de 2,5%.

Esla Fondo de Activos Bancarios

Con fecha 23 de octubre de 2019 la Sociedad procedió a constituir "Esla Fondo de Activos Bancarios" mediante la aportación de suelos y de obras en curso paradas, cuyo coste contable conjunto ascendía a 50.199 miles de euros, por un precio agregado de 52.180 miles de euros.

El precio de venta se pagó por parte del fondo con la emisión de 300 valores de 104.360 euros de valor nominal. Adicionalmente, el 40% del precio se aplazó mediante la concesión de un préstamo senior, cuya fecha de vencimiento final es el 23 de octubre de 2024. El importe total de la financiación senior ascendió a 20.872 miles de euros los cuales se encuentran pendientes de devolución en su totalidad al 31 de diciembre de 2020. Dicho importe se encuentra registrado en el epígrafe de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo" del balance adjunto.

Con fecha 31 de diciembre de 2019 la Sociedad procedió a la venta del 95% de los valores de dicho fondo, esto es, 285 valores, los cuales se han vendido a su valor nominal el cual ascendía a 29.743 miles de euros. El precio de venta fue cobrado en su totalidad en la fecha de la venta.

Tras esta venta de valores, la Sociedad pasa a ser accionista minoritario de "Esla Fondo de Activos Bancarios", al mantener una participación del 5% en dicho fondo. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a desconsolidar los activos y pasivos de dicho fondo de las presentes cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tenía concedidas las siguientes líneas de financiación:

- Un préstamo destinado a financiar el pago del IVA e IGIC devengado en la transmisión de los activos. El importe total de dicho préstamo ascendió a 2.777 miles de euros, habiéndose amortizado en su totalidad el día 22 de julio de 2020.
- Una póliza de crédito destinada a financiar los gastos iniciales del fondo. Dicha póliza de crédito tiene un disponible de 2.780 miles de euros, los cuales se encuentran dispuestos en su totalidad al 31 de diciembre de 2020 (1.000 miles de euros dispuestos al 31 de diciembre de 2019). Dicha línea de financiación se encuentra registrada en el epígrafe de "Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo" del balance adjunto.
- Por último, se procedió a conceder un préstamo destinado a financiar el CAPEX incurrido en los activos adquiridos. El límite de dicha financiación se ha fijado en 44.380 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2020 dicha línea de crédito se encuentra dispuesta por importe de 14.760 miles de euros. Dicho contrato de financiación tiene fijada a una fecha de vencimiento 31 de diciembre de 2024.

Las anteriores financiaciones devengan un tipo de interés a favor del 3% fijo.

4.6.2 Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría de instrumentos financieros se incluyen aquellos instrumentos de deuda que se originan en la prestación de servicios de la Sociedad y aquellos que, no teniendo origen en estas actividades, representan derechos de cobro de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Los préstamos y partidas a cobrar se encuentran registrados en el balance al 31 de diciembre de 2020, en los epígrafes de "Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo - Créditos a empresas", "Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo correspondientes a "Créditos a terceros y vinculadas", "Créditos a empresas" y "Otros activos financieros" y por los epígrafes de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" y "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del activo del balance a dichas fechas.

La Sociedad sigue la política de traspasar al epígrafe de activos dudosos aquellos préstamos y créditos que cuenten con cuotas de intereses y/o capital vencidas con una antigüedad superior a 90 días.

Valoración inicial

Con carácter general, los préstamos y las partidas a cobrar se registran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transmisión/adquisición, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Durante el ejercicio 2013 la Sociedad procedió a activar como mayor valor de los activos los costes incurridos necesarios para la toma de control de estos, los cuales ascendieron a 17.561 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el importe activado de dichos gastos asciende a 10.524 y 10.910 miles de euros, respectivamente (Nota 7.1.1.).

Conforme a lo dispuesto en la letra a) del apartado 10 de la Disposición Adicional 7ª de la Ley 9/2012, el coste de adquisición de los activos recibidos de las entidades cedentes del Grupo 1 y Grupo 2 se determinó aplicando los precios de traspaso para cada tipología de activos que fueron fijados por resolución del Banco de España de conformidad con los criterios establecidos en el RDL 1559/2012.

Valoración posterior

Los activos incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado neto del posible deterioro que hayan podido sufrir. Los intereses devengados por estos activos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en aplicación del tipo de interés efectivo. Conforme a la respuesta a la consulta al efecto formulada al Banco de España y a los pronunciamientos previos del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), la estimación de los flujos de efectivo futuro a efectos de la determinación del tipo de interés efectivo tiene en consideración, en su caso, el valor de las garantías reales de las operaciones.

La Sociedad aplica una política de bajas contables, consistente en dar de baja de balance todos aquellos préstamos y cuentas a cobrar que se hayan extinguido sin que exista otro tipo de garantía personal o real de terceros. Dicho análisis se realiza con carácter anual. Durante el ejercicio 2020, y fruto de dicho análisis la Sociedad ha procedido a dar de baja de su balance 44.135 miles de euros, habiéndose registrado en el epígrafe "Deterioro y pérdidas por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de resultados adjunta. Adicionalmente en dicho epígrafe se encuentra registrada una dotación neta por importe de 1.648 miles de euros (véase Nota 7.2.1).

Sin perjuicio de lo anterior, determinadas partidas establecidas en la normativa aplicable, con plazo de vencimiento inferior a un año, se registran inicialmente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar sus flujos de efectivo no es significativo, valorándose posteriormente por este mismo importe.

Las pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan existir sobre estos activos se registran de acuerdo a lo dispuesto en la Nota 4.7.2.

Ni al 31 de diciembre de 2020 ni del 2019 Sareb mantenía ni ha mantenido activos financieros de los contemplados en la normativa aplicable, adicionales a los señalados en esta nota.

4.7 Deterioro de activos financieros, inversiones inmobiliarias y otras cuentas a cobrar

Tal y como se indica en la Nota 2.1 durante el ejercicio 2015 el Banco de España en desarrollo de lo dispuesto

en el apartado 10 de la Disposición Adicional 7ª de la Ley 9/2012 procedió a publicar la Circular contable 5/2015 por la cual se desarrollan las especificidades contables de la Sociedad.

La publicación de dicha Circular 5/2015 pasa a regular los criterios en los que debe basarse la metodología que ha de emplear la Sociedad para estimar el valor de los activos transferidos por las entidades del Grupo 1 y 2. Según lo estipulado en la Circular el cálculo de dicho valor se deberá realizar de manera acorde con la empleada en su día para la determinación de los precios de transferencia a la Sociedad teniendo en cuenta la evolución de los precios de mercado y los horizontes temporales previstos en el plan de negocio de la Sociedad el cual se actualiza y aprueba por el Consejo de Administración con carácter anual.

La Sociedad, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular, ha desarrollado y aprobado la metodología para estimar las correcciones valorativas por deterioro basada en los criterios establecidos en la misma.

El reconocimiento del deterioro surgido como consecuencia de la valoración de los activos se deberá realizar por unidad de activos. La Circular establece la compensación de minusvalías con plusvalías de activos dentro de la misma «unidad de activos». Las unidades de activos definidas en la Circular son las siguientes:

- a) Los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas, cualquiera que sea su procedencia siempre que figuren en los balances individuales de las entidades cedentes o bien en sus balances consolidados en el momento del traspaso.
- b) Los siguientes derechos de crédito:
 - Préstamos o créditos para la financiación de suelo para promoción inmobiliaria en España o para la financiación de construcciones o promociones inmobiliarias en España, en curso o terminadas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable.
 - Préstamos participativos concedidos a sociedades del sector inmobiliario o a sociedades vinculadas a ellas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable.
 - Otros préstamos o créditos concedidos a titulares de créditos o préstamos incluidos en el apartado 1.º anterior, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso para que la Sareb

pueda llevar a cabo una adecuada gestión de los activos transferidos.

- c) Los bienes inmuebles y derechos de crédito que cumplan los requisitos previstos en las letras anteriores procedentes de sociedades del sector inmobiliario, o de sociedades vinculadas a ellas, sobre las que la entidad de crédito ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.
- d) Los instrumentos representativos del capital de sociedades del sector inmobiliario o de sociedades vinculadas a ellas que, de forma directa o indirecta, permitan a la entidad de crédito o a cualquier otra entidad de su grupo ejercer el control conjunto o una influencia significativa sobre ellas, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso por poseer estas un volumen muy notable de activos a los que se refiere la letra a), o servir de cauce efectivo para que la entidad desarrolle actividades de construcción o promoción inmobiliaria en España.
- e) Préstamos o créditos al consumo o a pequeñas y medianas empresas, de préstamos o créditos garantizados con hipotecas residenciales y de cualesquiera otros activos no incluidos en dichos apartados, siempre que esos activos se encuentren especialmente deteriorados o que su permanencia en balance se considere perjudicial para la viabilidad de la entidad. La apreciación de la concurrencia de estas circunstancias requerirá informe previo del Banco de España.

No obstante, la definición por parte de la Circular 5/2015 de 5 unidades de activos, únicamente le son de aplicación a Sareb las dos primeras: la relativa a los inmuebles adjudicados traspasados en origen a Sareb y la constituida por los derechos de crédito en origen.

Cabe destacar que la Circular establece que los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad a las fechas de traspaso permanecerán en la unidad de activos en la que fueron incluidos inicialmente.

Al cierre de ejercicio, o cada vez que la Sociedad proporcione información pública sobre su situación financiera, se debe evaluar la necesidad de efectuar correcciones valorativas por deterioro de cada una de las unidades de activos. Para ello se evaluará, con la mejor información disponible en cada momento, si el valor en libros de la unidad de activos resulta superior al valor estimado de la unidad de activos en su conjunto conforme

a la metodología desarrollada por la Sociedad, según los criterios establecidos en la norma cuarta de la Circular 5/2015. En caso de que así sea, se reconocerá un deterioro de valor neto de su efecto impositivo, con cargo al epígrafe "Ajustes por cambios de valor" dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2 del RDL 4/2016 (véase Nota 2.1).

El saldo deudor de dicha cuenta se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias únicamente en aquellos ejercicios en los que el resultado de la Sociedad sea positivo. A estos efectos, se considerará el beneficio antes de impuestos de la Sociedad sin considerar el eventual devengo de intereses de la deuda subordinada.

El deterioro de valor de cada «unidad de activos» podrá revertirse cuando se evidencie que se ha recuperado el valor de los activos de la «unidad de activos», conforme a la metodología desarrollada por la Sociedad y regulada por la Circular 5/2015, con el límite del valor que tendría la «unidad de activos» de no haber registrado ningún deterioro.

En cada «unidad de activos», el importe de las minusvalías en los activos deteriorados podrá compensarse con plusvalías de los activos no deteriorados incluidos en la misma «unidad de activos», estimadas de acuerdo con los criterios de la norma cuarta de la Circular 5/2015.

La permanencia de un activo en su «unidad de activos» correspondiente estará sujeta al cumplimiento de los requisitos contenidos en la letra a) del apartado 1 del artículo 36 del Código de Comercio y, por ello, a que existan suficientes elementos objetivos que confirmen la probabilidad respecto de que la recuperación del valor del activo registrado no sea remota. Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido bajas de activos de sus correspondientes unidades de activos salvo la descrita en la Nota 4.6.2 por importe de 44.135 miles de euros.

La Sociedad, en cumplimiento de la Circular 5/2015 del Banco de España ha procedido a valorar, la totalidad de su cartera de Activos Financieros e Inmobiliarios. No obstante, considerando el elevado volumen de activos y colaterales sujetos al proceso de valoración y a la complejidad de dicho proceso, para un pequeño porcentaje de la cartera no se ha obtenido una tasación elegible de acuerdo con la Norma 4ª de la Circular.

En relación con el 2,45% de la cartera, 2,26% respecto al valor contable (3,8% y 5,1% respectivamente en el ejercicio 2019) de los activos registrados en los epígrafes de Inversiones financieras - Créditos a terceros

y vinculadas”, “Inversiones Inmobiliarias” y “Existencias”- (sobre las cuales no se disponen de tasaciones elegibles de acuerdo con lo establecido en la Norma 4ª de la Circular la Sociedad, al igual que en el ejercicio 2019, ha procedido a actualizar las últimas tasaciones disponibles con índices correctores calculados en base a la información obtenida de la experiencia de la actualización realizada sobre el 97,55% de la cartera (96,2% en el ejercicio 2019) que sí cumple con los criterios de elegibilidad descritos en la mencionada Norma 4ª. Al 31 de diciembre de 2020, este bloque incorpora un 1,84% de tasaciones (2,04% respecto al valor contable) que, habiendo sido elegibles en el proceso de valoración del ejercicio anterior, y cumpliendo los requisitos técnicos exigidos por la Circular han superado el plazo de 3 años para su actualización. Para el cálculo de esta estimación se ha tenido en consideración la tipología de activo, la localización y la antigüedad de las tasaciones disponibles. En opinión de los Administradores, el criterio seguido supone la mejor estimación de valor de los activos de esta cartera, y no diferirá significativamente de los valores que debieran resultar de la tasación actualizada y elegible de acuerdo con la Norma 4ª de la Circular.

Adicionalmente, cabe destacar que para el caso de aquellas tasaciones que cuenten con cualquier tipo de condicionantes por parte del tasador, la Sociedad ha aplicado unos índices correctores en función de la tipología de estas, bien sean por imposibilidad de acceso al inmueble, por comprobaciones urbanísticas, o por comprobaciones registrales. Dichos índices correctores van desde el 7% al 30% y han sido elaborados internamente en base al mejor conocimiento y juicio profesional de la Sociedad.

Cabe destacar que en el contexto de la Covid-19, las sociedades de tasación han adaptado los criterios de valoración de las actualizaciones que se han realizado en 2020 con el objetivo de que los valores tengan recogido en todo caso la mejor valoración posible con la información disponible. En este sentido, buena parte de los activos retasados en el ejercicio lo fueron en 2017 y 2018 (concretamente el 25,98% de la cartera) y lo que se ha apreciado en general, sobre todo en el sector residencial, es que los valores de tasación han retrocedido ligeramente respecto a los anteriores ejercicios, lo que de facto supone una bajada en la valoración ya que el efecto curva de precios (Fomento y otras) que había sido positivo en los últimos años, se ha visto rebajado a niveles de años previos.

Asimismo, en el proceso retasación llevado a cabo durante el ejercicio 2020, en una parte no significativa

de la cartera de activos retasados, si bien las sociedades de tasación inicialmente incorporaron párrafos indicando que la valoración se había realizado en una situación de incertidumbre en el contexto de Covid-19, dichas advertencias han sido consideradas por la Dirección de la Sociedad a la hora de efectuar la estimación del deterioro de dichos activos asegurando que finalmente las valoraciones de los activos empleadas dicha estimación se encontraban libres de limitaciones o advertencias.

La baja de balance de los activos se realizará por su valor contable, sin considerar las correcciones valorativas por deterioro de valor estimadas por «unidades de activos» como consecuencia de la aplicación de lo previsto en la norma cuarta.

A continuación, se presentan los criterios aplicados por la Sociedad para determinar la existencia de pérdidas por deterioro en cada una de las distintas unidades de activos identificadas, así como el método seguido para el cálculo de las coberturas contabilizadas por dicho deterioro y para su registro.

4.7.1 Deterioro de la unidad de activos inmobiliarios

Dicha unidad de activos incluye los saldos registrados en los epígrafes de “Inversiones Inmobiliarias” y “Existencias” a excepción de 8.289 y 6.527 millones de euros en 2020 y 2019, respectivamente, de activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas por la Sociedad con posterioridad a la fecha de traspaso de los activos financieros y que han sido valorados dentro de la unidad de activos detallada en la Nota 4.7.2.

Para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios la Sociedad tiene en cuenta las características que un comprador debidamente informado utilizaría para decidir su adquisición, tales como su localización geográfica, la disponibilidad de infraestructuras, su situación legal, las condiciones para su venta o explotación, la oferta y demanda de activos similares, su uso más probable, así como aspectos relacionados con la planificación urbanística, evolución demográfica y los precios de los suministros. A efectos de tener en cuenta la situación legal del activo y las consideraciones de planificación urbanística, la Sociedad ha utilizado, en la valoración de los terrenos, los niveles urbanísticos definidos en el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Estimación del valor de Inversiones Inmobiliarias en renta

En aquellas inversiones inmobiliarias que la Sociedad mantiene en régimen de alquiler el valor se ha estimado a partir del descuento de flujos de efectivo futuros, considerando el nivel de ocupación correspondiente a la fecha de valoración, la probabilidad de ocupación futura del inmueble y las rentas de mercado actuales.

Estimación del valor mediante tasaciones individuales

La Sociedad ha estimado el valor de sus activos inmobiliarios de manera individual según informes de valoración de expertos independientes con experiencia demostrable en la zona y la tipología de activos tasados. En concreto la valoración de los activos ha sido realizada por sociedades de tasación inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España, conforme a los criterios previstos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles. De acuerdo con lo especificado en la Norma 4ª de la Circular 5/2015 de Banco de España, para la realización de dichas tasaciones se ha considerado por parte de los expertos independientes los siguientes métodos en función de la tipología de activos:

- Método residual dinámico para terrenos.
- Descuento de flujos de efectivo futuros para los activos en régimen de obtención de rentas, considerando los niveles de ocupación previstos y rentas de mercado actuales.

La Sociedad como mínimo, cada tres años, revisará las tasaciones hipotecarias realizadas sobre sus activos inmobiliarios realizando un cambio del experto independiente. En caso de que las condiciones y circunstancias de mercado evidencien la necesidad de realizar tasaciones con una mayor frecuencia la Sociedad disminuirá dicho periodo.

Estimación de valor de vivienda terminada, anejos y locales comerciales

En el caso de viviendas terminadas y anejos a ellas (tales como garajes o trasteros) tal y como estipula la Norma 4ª de la Circular 5/2015 del Banco de España, se podrán valorar con métodos automáticos de valoración realizados por expertos independientes (sociedades de tasación inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España). Dichos métodos se podrán utilizar para

determinar el valor de los locales comerciales de aquellas poblaciones en las que exista un mercado representativo de inmuebles comparables en el sentido de que puedan encontrarse, prácticamente en cualquier momento, operadores dispuestos a negociar una compraventa o alquiler. No obstante, es política de la Sociedad realizar una tasación ECO, al opinar que las mismas representan de manera fiel la situación del activo y su valor de mercado. Los activos valorados por dichos métodos estadísticos ascienden al 0,96% (1,35% en términos de valor contable) para el caso de garantías hipotecarias, y un 4,19% (2,95% en términos de valor contable) para los activos inmobiliarios (0,7% respecto al valor contable de las garantías hipotecarias y 1,8% del valor contable de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2019).

Aquellas valoraciones realizadas mediante métodos automáticos se recalculan todos los años y se realizan teniendo en cuenta las estadísticas del Instituto Nacional de Estadística sobre la evolución del precio de la vivienda nueva y usada.

Estimación de valor del resto de activos por estimaciones o metodologías internas

En el caso de activos inmobiliarios de naturaleza distinta a los descritos en los apartados anteriores y con valor contable agregado por lote inferior a un millón de euros, la compañía ha utilizado su mejor estimación para determinar su valor actualizado, al menos, de forma anual. Dichas estimaciones se han realizado aplicando modelos de valoración cuya metodología ha sido validada por experto externo independiente, y exclusivamente para aquellos activos en que se disponía de los datos necesarios suficientemente testados. En caso contrario dichos activos se valorarían a través de tasaciones ECO.

Adicionalmente a las valoraciones realizadas de acuerdo con los métodos anteriores, la metodología desarrollada por Sareb, basada en los criterios establecidos en la Circular 5/2015 aplicable tanto a activos inmobiliarios como financieros, incluye una serie de hipótesis entre las que destacan las siguientes:

- Ajustes para reflejar la evolución de los precios de mercado y los horizontes del plan de negocio de la Sociedad. Para la aplicación de estos ajustes, los Administradores han empleado su mejor estimación en función de la tipología y localización de los diferentes activos inmobiliarios, así como las estimaciones de ventas en los diferentes años recogidos en el plan de negocio. A estos efectos, y en base a lo establecido por la Circular 5/2015 se ha considerado la estimación

de la evolución de los precios de mercado media que oscila en un rango de entre el 1,0% y 1,9% durante el ejercicio 2020 (2,8% y 3,3% durante el ejercicio 2019), así como un horizonte temporal medio, en función de las distintas tipologías de activos, que oscila en un rango de entre 2,7 y 5,4 años durante el ejercicio 2020 (3,4 y 6,1 años durante el ejercicio 2019). En este sentido, el cambio en las principales hipótesis se debe fundamentalmente a un empeoramiento transitorio de las expectativas de crecimiento de los precios de los activos derivado de la situación generada por el Covid-19.

- Estimación de los costes de mantenimiento y comercialización, los cuales se deducen de las valoraciones estimadas. Para el cálculo de dicha estimación de costes se han considerado las estimaciones medias de permanencia del activo que se derivan del Plan de Negocio reflejadas en el párrafo anterior. A estos efectos, en función de las distintas tipologías de activos, los costes medios asociados a dichos activos durante el ejercicio 2020 oscilan en un rango de entre el 2,4% y 11,9% respectivamente (1,6% y 10,4% durante el ejercicio 2019). En este sentido, el cambio en las principales hipótesis se debe fundamentalmente a cambios en la estrategia de desinversión de los activos con el objetivo de intentar maximizar su valor y por ende, en algunos casos aumentado el periodo de permanencia en el Balance de la Sociedad, no viéndose la misma sustancialmente afectada por la situación generada por el Covid-19.
- Tasa de descuento o actualización. La valoración obtenida tras la aplicación de los anteriores ajustes se actualiza a valor presente aplicándole una tasa de descuento estimada teniendo en consideración el coste de financiación de la Sociedad y los riesgos inherentes a los activos. Se han considerado tasas medias en un rango de entre el 0,4% y 1,34% durante el ejercicio 2020 (0,77% y 1,41% durante el ejercicio 2019), que recogen de forma agregada los costes financieros estimados para la Sociedad según el Plan de Negocio. Asimismo, el modelo de valoración de activos financieros incorpora una métrica de riesgo adicional a los costes financieros vinculados con el Plan de Negocio y al riesgo inmobiliario recogido en la metodología de la Orden ECO, que oscila entre el 5% y el 30% (6,6% y 40% al 31 de diciembre de 2019). En este sentido, el cambio en las principales hipótesis no se ha visto sustancialmente afectada por la situación generada por el Covid-19.

- Asimismo, y en aplicación de la Circular, cualquier valoración que resulte en un 15% por encima del valor hipotecario o del valor obtenido mediante procedimientos estadísticos muestrales o por modelos automáticos de valoración, se deberá evidenciar con más de una transacción de mercado sobre activos similares. No obstante, la Sociedad no ha realizado ajuste alguno por encima del 15% del valor hipotecario o de las valoraciones obtenidas mediante procedimientos estadísticos muestrales o por modelos automáticos de valoración.

Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad presenta minusvalías netas en esta unidad de activos por importe de 1.247 millones de euros (496 millones de euros al 31 de diciembre de 2019). Como resultado de dicho deterioro, la Sociedad mantiene provisiones, las cuales han sido dotadas con cargo al epígrafe "Ajustes por cambios de valor – Deterioro de Activos Inmobiliarios" del patrimonio neto, por importe de 751 millones de euros (496 millones de euros al 31 de diciembre de 2019). Dicha provisión se encuentra registrada en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance adjunto (Nota 5).

La Sociedad ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad sobre aquellas hipótesis clave consideradas de mayor volatilidad en el modelo de valoración de los Activos Inmobiliarios. Los resultados obtenidos se resumen a continuación:

Efecto en Patrimonio Neto		
Cifras en millones de euros	+ 100 p.b / + 1 año	- 100 p.b./ - 1 año
Valores de tasación	44	(44)
Precios de venta de activos inmobiliarios	176	(164)
Horizonte temporal del Plan de Negocio	43	(53)

Dichas sensibilidades en el ejercicio 2019 provocaban unos efectos que oscilaban entre los 381 miles de euros de plusvalía y 372 miles de euros de menor plusvalía.

4.7.2 Deterioro de préstamos y créditos a cobrar y activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas

Cuentas a cobrar de origen comercial

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para ajustar las cuentas a cobrar de origen

comercial a su valor recuperable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce este deterioro se registra en la cuenta de resultados. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantiene una provisión por deterioro de sus cuentas a cobrar de origen comercial por importe de 68.400 y 59.487 miles de euros, respectivamente (véase Nota 9).

Préstamos y créditos y otros activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas

El valor de los activos financieros representativos de deuda traspasados a la Sociedad se estima individualmente según la capacidad de pago de los deudores principales obligados al pago, considerando, en su caso, la posible existencia de fiadores o avalistas con capacidad de pago demostrada.

En relación a la estimación de la capacidad de pago de los deudores se estima bien de manera individual según la capacidad de pago del deudor si esta es contrastable documentalmente y evidenciada sobre el cumplimiento de las obligaciones contractuales sin demoras ni retrasos significativos en los pagos. En el caso de préstamos sin garantía real se lleva a cabo una evaluación colectiva, considerando que se refleje la pérdida esperada de la cartera en cuestión, con excepción de los activos financieros sin garantía real que presenten impagos o retrasos contractuales con una antigüedad superior a 18 meses para los que se consideran, salvo prueba en contrario, con valor nulo. Dicho criterio se aplica al valor residual de los activos con garantía real distinta del primer rango, tras deducir toda la responsabilidad asegurada con las de mejor rango, incluidos los intereses de demora. Exclusivamente cuando la Sociedad sea el único acreedor de mejor rango, se utiliza el valor actualizado de la deuda cuando esta sea inferior a la responsabilidad hipotecaria y el valor de la garantía pudiera cubrir tanto los créditos de mejor rango como los de inferior rango, ya sea de forma total o parcial.

Para aquellos activos financieros (o activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas por la Sociedad) sobre los cuales se estime que la recuperación de los importes adeudados se realizará mediante la ejecución de las garantías y estas representen un derecho real de primer rango sobre activos inmobiliarios, o de inferior rango si se cumplen los requisitos descritos en el párrafo anterior, la valoración del activo financiero se realizará tomando en consideración la valoración inmobiliaria de las garantías. Dicha valoración se realiza conforme a lo estipulado en la Nota 4.7.1 de Activos Inmobiliarios (incluyendo en la estimación de costes no solo los de mantenimiento y comercialización hasta la venta posterior del colateral, sino también los necesarios para la ejecución de las garantías (procesales, jurídicos y fiscales).

En el caso que los préstamos y partidas a cobrar cuenten con garantías reales distintas a inmuebles, tales como pignoración de valores de deuda o capital, la Sociedad calcula su valor de mercado a la fecha de valoración si es un instrumento financiero negociado en un mercado activo o en su caso utiliza técnicas de valoración generalmente aceptadas.

En la estimación del valor de estos activos se han aplicado una serie de hipótesis basadas en el Plan de Negocio de la Compañía y que se han detallado en la Nota 4.7.1. En relación a los costes y plazos de ejecución y dación de los colaterales se han estimado los mismos en base a la tipología de activos y Plan de Negocio de la Sociedad, oscilando los costes entre el 1,95% y el 28% de la deuda (1%-26% para el ejercicio 2019). En este sentido, el cambio en las principales hipótesis no se ha visto sustancialmente afectada por la situación generada por el Covid-19.

La composición de la provisión por depreciación de la unidad de préstamos y créditos para los ejercicios 2020 y 2019 es la siguiente:

Tipología operación	31/12/2020		31/12/2019	
	Valor contable (millones de euros)	Minusvalía/ (plusvalía) (millones de euros)	Valor contable (millones de euros)	Minusvalía/ (plusvalía) (millones de euros)
Con garantía Real	14.722	4.036	17.040	3.429
Personales o sin primeras cargas	2.129	1.900	2.367	2.289
Adjudicados Sareb	8.289	1.936	6.527	605
Totales	25.140	7.872	25.934	6.323

Como resultado del test de deterioro realizado, la Sociedad mantiene provisiones, las cuales han sido dotadas con cargo al epígrafe "Ajustes por cambios de valor – Deterioro de Activos Financieros" al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por importe de 7.872 y 6.323 millones de euros, respectivamente en concepto de deterioro de instrumentos de deuda calificados como préstamos y partidas a cobrar, así como activos recibidos en pago de deuda (véase Nota 7.1.1.). No obstante, si bien dicha provisión ha sido calculada por unidad de activo en virtud de lo establecido en la Circular 5/2015, la misma ha sido asignada, al 31 de diciembre de 2020, atendiendo a la clasificación actual de los activos, registrando en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo – Créditos a terceros y vinculadas" la correspondiente a instrumentos de deuda clasificados como préstamos y partidas a cobrar por importe de 5.936 millones de euros (véase Nota 7.1.1.) y en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" la correspondiente a activos recibidos en pago de deuda por importe de 1.936 millones de euros (véase Nota 5).

Al igual que para la unidad de activos inmobiliarios, la Sociedad ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad sobre aquellas hipótesis clave consideradas de mayor volatilidad en el modelo de valoración de Activos Financieros, obteniendo los siguientes resultados:

Cifras en millones de euros	Efecto en Patrimonio Neto	
	+ 100 p.b. / + 1 año	- 100 p.b./ -1 año
Valores de tasación	159	(159)
Precios de venta de activos inmobiliarios	618	(580)
Horizonte temporal del Plan de negocio	347	(371)

Dichas sensibilidades en el ejercicio 2019 provocaban unos efectos que oscilaban entre los 1.570 miles de euros de plusvalía y 1.485 miles de euros de menor plusvalía.

4.7.3 Participaciones en entidades de grupo y asociadas

La estimación y contabilización de las pérdidas por deterioro de las participaciones en entidades de grupo y asociadas se realizan por parte de la Sociedad siempre que exista evidencia objetiva, de acuerdo a lo dispuesto en la normativa aplicable, de que el valor en libros de una inversión en estas sociedades puede no ser recuperable.

En la estimación de la existencia de evidencia de deterioro de estas participaciones se consideran, entre otros factores, caídas de su valor teórico contable ajustado por las plusvalías tácitas no registradas de las sociedades o la evolución de su cotización (en caso de que las sociedades coticen), falta de actividad de la entidad participada, situación financiera de la entidad, etc.

El importe de la pérdida por deterioro a registrar se estima como la diferencia entre el valor en libros de las participaciones y su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor valor entre su valor razonable, menos los costes de venta, y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

En aquellos casos en los que no es posible realizar la estimación del importe recuperable de una inversión de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior o en aquellas inversiones poco significativas, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración para estimar su deterioro.

En aplicación de la consulta 2 del BOICAC 79, las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Deterioro y pérdidas" formando parte del resultado de explotación de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de un deterioro previamente registrado tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Durante los ejercicios 2020 y 2019 el deterioro dotado por la Sociedad por este concepto ascendió a 2.235 y 1.859 miles de euros, respectivamente (véase Nota 7.2).

4.8 Categorías de clasificación de los pasivos financieros

En esta categoría se clasifican los débitos por operaciones comerciales que tienen su origen en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la Sociedad, la financiación recibida (véase Nota 1) y los débitos por operaciones no comerciales los cuales, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada

por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Sin perjuicio de lo anterior, determinadas partidas establecidas en la normativa aplicable, con plazo de vencimiento inferior a un año, se registran inicialmente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar sus flujos de efectivo no es significativo, valorándose posteriormente por este mismo importe.

Los instrumentos financieros derivados de pasivo se valoran a su valor razonable.

Los intereses devengados por estos pasivos, calculados mediante la aplicación del método del tipo de interés efectivo, se registran en el capítulo "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.9 Derivados de Cobertura

La Sociedad utiliza derivados financieros en operaciones de cobertura de sus posiciones patrimoniales, como parte de su estrategia para disminuir su exposición al riesgo de tipo de interés.

Cuando la Sociedad designa una operación como de cobertura, lo hace desde el momento inicial de las operaciones o de los instrumentos incluidos en dicha cobertura, documentando dicha operación de cobertura de manera adecuada. En la documentación de estas operaciones se identifican el instrumento o instrumentos cubiertos y el instrumento o instrumentos de cobertura, además de la naturaleza del riesgo que se pretende cubrir; así como los criterios o métodos seguidos por Sareb para valorar la eficacia de la cobertura a lo largo de toda la duración de esta, atendiendo al riesgo que se pretende cubrir.

Sareb sólo clasifica como operaciones de cobertura aquellas que se consideran altamente eficaces a lo largo de la duración de éstas. Una cobertura se considera altamente eficaz, si durante el plazo previsto de duración de ésta, las variaciones que se produzcan en el valor razonable o en los flujos de efectivo atribuidos al riesgo cubierto en la operación de cobertura del instrumento o de los instrumentos financieros cubiertos son compensados en su práctica totalidad por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo, según el caso, del instrumento o de los instrumentos de cobertura.

Para medir la efectividad de las operaciones de cobertura definidas como tales, la Sociedad analiza si, desde el inicio y hasta el final del plazo definido para la operación de cobertura, se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto serán compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, según el caso, del instrumento o instrumentos de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto al resultado de la partida cubierta.

Para la determinación de dicho valor razonable, la Sociedad tiene en cuenta el riesgo de crédito de la Sociedad en caso de que la valoración sea negativa, o el riesgo de contrapartida en caso de que la valoración fuese positiva.

La contabilización de coberturas es interrumpida cuando el instrumento de cobertura vence, o es vendido, finalizado o ejercido, o deja de cumplir los criterios para la contabilización de coberturas. En este momento, cualquier beneficio o pérdida acumulada correspondiente al instrumento de cobertura que haya sido registrada en el patrimonio neto se mantiene dentro del patrimonio neto hasta que se produzca la operación prevista. Cuando no se espera que se produzca la operación que está siendo objeto de cobertura, los beneficios o pérdidas acumuladas netas reconocidos en el Patrimonio Neto se transfieren a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cobertura de flujos de efectivo

Las operaciones de cobertura mantenidas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 se ajustan a la definición de "Coberturas de flujos de efectivo", es decir, coberturas por las que se cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo asociados al riesgo de tipo de interés de una transacción prevista altamente probable y de la financiación recibida de tipo de interés variable respectivamente que afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se ha determinado como cobertura eficaz, se reconoce transitoriamente, neto de su efecto fiscal, en el patrimonio neto en la rúbrica "Ajustes por cambios de valor - Operaciones de cobertura", imputándose la parte correspondiente a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.

Durante el ejercicio 2020, los derivados que cubren los bonos emitidos a un año y parte de los bonos emitidos a dos años han mantenido la efectividad dentro de los umbrales exigidos por las normas aplicables de contabilidad, pero debido a la evolución a la baja de los tipos de interés a los cuales se encuentran referenciados los riesgos cubiertos y a la aplicación por Sareb de un "floor" por el cual el tipo de interés no puede ser, en ningún caso, inferior al 0% han perdido parte de dicha efectividad. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la valoración de la parte ineficaz de los derivados ha ascendido a 142.026 y 112.636 miles de euros, respectivamente. La Sociedad ha registrado la variación de la ineficacia como "Gasto financiero" del ejercicio (véase Nota 16.5).

En la Nota 13.3 se facilita determinada información sobre las operaciones de coberturas de flujos de efectivo realizadas por la Sociedad.

4.10 Baja de los instrumentos financieros

Un activo financiero se da de baja del balance cuando se produce alguna de las siguientes circunstancias:

1. Los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo que generan han expirado; o
2. Se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y se transmiten sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, o aun no existiendo ni transmisión ni retención sustancial de éstos, se transmita el control del activo financiero.

Por su parte, un pasivo financiero se da de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que genera o cuando se readquieren por parte de la Sociedad, bien con la intención de recolocarlos de nuevo, bien con la intención de cancelarlos.

4.11 Existencias

Corresponden, básicamente, a promociones inmobiliarias en curso y al valor de los terrenos asociados a las mismas destinadas a la venta en el curso ordinario de la Sociedad. Sareb sigue el criterio de registrar dentro del epígrafe de "Existencias" todos aquellos activos sobre los cuales va a realizar cualquier ámbito de actuación, construcción

y/o desarrollo para su posterior venta a través de una actividad promotora.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias pendientes de terminación. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como la capitalización de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Por otro lado, la Sociedad sigue el criterio de no capitalizar los costes de comercialización, que imputa directamente a la cuenta de resultados.

Se transfiere de "Inversiones Inmobiliarios" al epígrafe de "Existencias" todos aquellos activos inmobiliarios sobre los cuales los órganos de la Sociedad han aprobado un plan de inversión y desarrollo de estos para su posterior venta minorista.

Se transfiere de "Obra en curso" a "Edificios construidos" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el periodo y estén pendientes de venta.

Los criterios aplicables al análisis de deterioro de las existencias son similares a los aplicables a las Inversiones Inmobiliarias (véase Nota 4.7.1.).

4.12 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad no mantiene saldos ni ha efectuado transacciones en moneda extranjera por un importe significativo. El importe del registrado durante los ejercicios 2020 y 2019 por este concepto ha ascendido a un gasto de 1 y 6 miles de euros, respectivamente.

4.13 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Presentación en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad, siguiendo lo estipulado en el apartado 10 de la Disposición Adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de diciembre, y su modificación incluida en la Disposición Adicional novena de la Ley 26/2013, de 27 de diciembre, así como lo estipulado en la Circular 5/2015 del Banco de España ha procedido a registrar los ingresos generados como consecuencia del proceso de gestión y liquidación ordenada de todos los activos transferidos en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad formando parte de su "Importe Neto de la Cifra de Negocios" (véanse Notas 2.1 y 16.1).

Ingresos por intereses

Sin menoscabo de los criterios previstos en la Norma de Registro y Valoración (NRV) 9ª del Plan General de Contabilidad (PGC), según la cual la valoración posterior de los activos financieros deberá seguir el criterio del coste amortizado así como que "los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo", la aplicación genérica del principio del devengo y del criterio del coste amortizado puede tener concretas aplicaciones prácticas en función de la tipología de los activos sobre los que se aplica, de las condiciones de adquisición de los mismos o incluso del sector que aplica dicho criterio, en la medida en que responda a la imagen fiel de los estados financieros.

Considerando las características de los activos recibidos y la elevada incertidumbre en su recobro por las vías ordinarias, como ya se ha descrito en la Nota 4.6.2, el modelo de devengo aplicado por Sareb contempla que sólo se devengan intereses en las operaciones en las que se estima un recobro efectivo de los mismos que se encuentra soportado por el valor recuperable de las garantías de dichas operaciones. Dicho valor recuperable se estima en base a los criterios estipulados en la Nota 4.7.2.

Como parte del tipo de interés efectivo, la Sociedad registra dentro del epígrafe "Importe Neto de la Cifra de Negocios – Margen de recuperaciones de Préstamos y Créditos" la diferencia entre el valor recuperado y el valor neto contable de los préstamos y créditos que han sido cancelados o amortizados parcialmente.

Ingresos por ventas de préstamos y créditos

Por otro lado, los ingresos por ventas de préstamos se registran dentro del epígrafe de "Importe Neto de la Cifra de Negocios – Ventas de Préstamos y Créditos". Dicha venta se produce en el momento en el cual se han transferido al comprador todos los riesgos y beneficios relacionados con los activos financieros transferidos, momento que suele coincidir con la escrituración y cobro de la operación.

Ingresos por ventas de inmuebles (Inversiones Inmobiliarias y Existencias)

El reconocimiento de los ingresos por ventas de inmuebles (tanto Inversiones Inmobiliarias como existencias) se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. Este momento suele coincidir con la escrituración del bien en venta. El importe de las ventas de inmuebles se recoge en el epígrafe "Importe Neto de la Cifra de Negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La Sociedad recoge en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta la dotación, en concepto de provisión para terminación de obra, de los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la liquidación de la promoción.

El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a las reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se contabiliza en el capítulo "Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de terrenos y solares cuando se transmiten los riesgos y beneficios de estos, que habitualmente se produce en la fecha en la que se escritura la compraventa.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

4.14 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido. El Impuesto sobre sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiendo éste como la base imponible del impuesto.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos. En este caso, la valoración de los impuestos diferidos se realiza en base al tipo impositivo vigente esperado en el momento de recuperación.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.15 Provisiones y contingencias

En la formulación de las cuentas anuales los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad había constituido las provisiones de riesgos y gastos descritas en la Nota 12 así como provisiones a corto plazo por importe de 7.054 y 4.600 miles de euros, respectivamente. Dichas provisiones a corto plazo son, principalmente, provisiones por terminación de obra de las distintas promociones en curso de la Sociedad.

4.16 Transacciones con vinculadas

Se entiende por parte vinculada toda persona, física o jurídica, que tenga control o influencia significativa sobre una entidad, o sea persona clave de su Dirección. De acuerdo a los Administradores, ninguna entidad ejerce de forma única o conjunta control sobre la entidad y tampoco existe ninguna vinculación con el personal clave de la Dirección, distinta de su relación laboral.

Por otro lado, se entiende por influencia significativa el poder para intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la Sociedad, aunque sin llegar a tener el control de éstas. En este sentido la Sociedad entiende que el FROB es el único accionista que ejerce influencia significativa en la Sociedad.

Con carácter general las transacciones con partes vinculadas se registran de acuerdo con las normas generales de valoración contenidas en el Plan General de Contabilidad, esto es, los elementos objeto de la transacción se registran por su valor razonable en el momento inicial, y posteriormente, de acuerdo con las normas contables correspondientes.

En la Nota 17 se ofrece información sobre las operaciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2020 y 2019 y sobre los saldos mantenidos al 31 de diciembre de dichos ejercicios con partes vinculadas.

4.17 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no mantenía ningún tipo de pasivo por este concepto. No obstante, durante los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad ha registrado

indemnizaciones por despido por importe de 1.064 y 571 miles de euros, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos de personal – Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

4.18 Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación. La Sociedad califica estas actividades de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.13.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de explotación.

5. Inversiones Inmobiliarias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Terrenos y solares	5.991.635	5.493.292
Edificios terminados		
Viviendas – primera residencia	5.219.637	4.812.219
Oficinas, locales y naves polivalentes	1.239.260	1.128.279
Resto de inmuebles	438.817	474.227
Viviendas no residencia habitual	-	7.313
Total edificios terminados	6.897.714	6.422.038
de los que: Edificios en alquiler (Nota 6)	1.104.248	1.046.202
de los que: Suelo	4.224.644	3.862.845
Correcciones de valor por deterioro	(3.182.943)	(496.378)
Anticipos de Inversiones Inmobiliarias	918.581	486.733
Total Inversiones Inmobiliarias	10.624.987	11.905.685

Por su parte, el movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Terrenos y solares	Anticipos	Total
Coste				
Saldo al 1 de enero de 2020	6.679.483	5.493.292	486.733	12.659.508
Altas por adjudicaciones y daciones	726.023	418.852	999.893	2.144.768
Otras altas	1.841	12.974	138	14.953
Ventas y bajas	(573.112)	(115.492)	(4.390)	(692.994)
Trasposos	375.183	188.610	(563.793)	-
Trasposos a I. Material (Nota 4.2)	(21.377)	-	-	(21.377)
Trasposos a Existencias (Nota 8)	-	(1.930)	-	(1.930)
Retiros por subsanaciones (Nota 1)	-	(4.671)	-	(4.671)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	7.188.041	5.991.635	918.581	14.098.257
Amortización				
Saldo al 1 de enero de 2020	(257.445)	-	-	(257.445)
Dotaciones con cargo a resultados	(58.291)	-	-	(58.291)
Trasposos a I. Material (Nota 4.2)	1.291	-	-	1.291
Ventas, bajas y otros movimientos	24.118	-	-	24.118
Saldo a 31 de diciembre de 2020	(290.327)	-	-	(290.327)
Correcciones de valor por deterioro				
Saldo al 1 de enero de 2020	(228.844)	(267.534)	-	(496.378)
Dotaciones con cargo a Ajustes por cambios de valor	(1.152.152)	(929.097)	-	(2.081.249)
Aplicaciones	-	-	-	-
Trasposos (véase Nota 7.1)	(323.837)	(281.479)	-	(605.316)
Saldo a 31 de diciembre de 2020	(1.704.833)	(1.478.110)	-	(3.182.943)
Saldos netos a 31 de diciembre 2020	5.192.881	4.513.525	918.581	10.624.987

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Terrenos y solares	Anticipos	Total
Coste				
Saldo al 1 de enero de 2019	6.357.963	5.461.173	311.022	12.130.158
Altas por adjudicaciones y daciones	700.335	401.891	864.774	1.967.000
Otras altas	10.118	19.798	116	30.032
Ventas y bajas	(755.549)	(124.063)	(14.340)	(893.952)
Traspasos	393.207	281.632	(674.839)	-
Traspasos a Existencias (Nota 8)	(26.591)	(547.139)	-	(573.730)
Retiros por subsanaciones (Nota 1)	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	6.679.483	5.493.292	486.733	12.659.508
Amortización				
Saldo al 1 de enero de 2019	(236.250)	-	-	(236.250)
Dotaciones con cargo a resultados	(53.436)	-	-	(53.436)
Ventas, bajas y otros movimientos	32.241	-	-	32.241
Saldo a 31 de diciembre de 2019	(257.445)	-	-	(257.445)
Correcciones de valor por deterioro				
Saldo al 1 de enero de 2019	-	-	-	-
Dotaciones con cargo a Ajustes por cambios de valor	(228.844)	(267.534)	-	(496.378)
Aplicaciones	-	-	-	-
Saldo a 31 de diciembre de 2019	(228.844)	(267.537)	-	(496.378)
Saldos netos a 31 de diciembre 2019	6.154.504	5.264.448	486.733	11.905.685

Los movimientos más significativos que se han producido durante los ejercicios 2020 y 2019 en este epígrafe se detallan a continuación:

Otras altas

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad ha capitalizado como mayor coste de las Inversiones Inmobiliarias 14.953 y 29.916 miles de euros, respectivamente, correspondientes a las mejoras y desarrollos que ha realizado sobre sus elementos de Inversiones Inmobiliarias. Dichas mejoras corresponden, principalmente a las obras de urbanización ejecutadas sobre terrenos y solares.

Traspasos entre partidas

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad ha procedido a reclasificar del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias al de Existencias 1.930 y 10.732 miles de euros correspondientes a diversos terrenos y obras en

curso paradas sobre las que la Sociedad ha decidido iniciar o reactivar la construcción y promoción de viviendas (véase Nota 8).

Adicionalmente, durante el ejercicio 2019, y fruto de la constitución del denominado Arqura Homes Fondo de Activos Bancarios la Sociedad decidió iniciar la promoción y desarrollo de 562.998 miles de euros de suelos y obras paradas, por lo que procedió a reclasificar dichos activos al epígrafe de existencias (véase Nota 8).

Anticipos de Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad registra en el epígrafe de "Anticipos de Inversiones Inmobiliarias" todos aquellos inmuebles adquiridos en procesos de ejecución hipotecaria que cuentan con un decreto de ejecución pero que aún está a la espera de adquirir firmeza. La Sociedad adoptó dicho criterio en el ejercicio 2017 para homogenizar el devengo contable y fiscal de la operación.

Ejecuciones hipotecarias y daciones en pago

Ejercicio 2020

Con fecha 25 de septiembre de 2020, la Sociedad ha alcanzado un acuerdo de dación en pago con la acreditada Urbanizadora de Valladolid, S.A. Consecuencia de dicho acuerdo la Sociedad ha procedido a adquirir una promoción de 151 viviendas y garajes. El coste de adquisición de dichos inmuebles ha ascendido a 27.890 miles de euros, siendo este el valor neto contable de los préstamos y créditos amortizados como parte del pago de la adjudicación.

Con fecha 27 de noviembre de 2020, la Sociedad ha adquirido un conjunto de 88 viviendas, 30 viviendas unifamiliares, 55 plazas de garaje, 3 locales comerciales y 5 suelos finalistas a la acreditada Promotora Parque Santa Brígida, S.A. El coste de adquisición de dichos activos ha ascendido a 21.404 miles de euros, siendo este el valor neto contable de los préstamos cancelados como parte del acuerdo de dación en pago.

Con fecha 10 de diciembre de 2020 la Sociedad ha adquirido, fruto de un proceso de ejecución hipotecaria, la propiedad de 239 suelos urbanos. Dichos suelos se han registrado en el balance adjunto por un importe de 35.949 miles de euros al coincidir dicho importe con el valor contable de los préstamos amortizados como pago de los inmuebles adquiridos.

Con fecha 30 de diciembre de 2020 la Sociedad ha formalizado, mediante acuerdo de dación en pago con la acreditada Vía Arasov, S.A., la adquisición de diversas viviendas, locales comerciales y suelos, cuyo coste de adquisición agregado ha ascendido a 22.910 miles de euros.

Ejercicio 2019

Con fecha 23 de enero de 2019, dentro del proceso concursal de la acreditada Martinsa Fadesa, S.A., la Sociedad se adjudicó un paquete de activos libres de carga los cuales se han adquirido con cargo a la financiación concedida a dicha Sociedad. El coste de adquisición de dichos inmuebles ascendió a 36.813 miles de euros, siendo este el valor neto contable de los préstamos y créditos amortizados como parte del pago de la adjudicación.

Con fecha 30 de julio de 2019 la Sociedad alcanzó un acuerdo de dación en pago con la acreditada Rayl Ribalta,

S.A. Fruto de dicho acuerdo la Sociedad adquirió 148 viviendas, 203 garajes y 2 oficinas, habiéndose dado de alta por un importe de 33.297 miles de euros.

Con fecha 6 de marzo de 2019 la Sociedad adquirió, fruto de un proceso de ejecución hipotecaria, la propiedad de 228 viviendas, 204 garajes y 1 local comercial. Dichos inmuebles se han registrado en el balance adjunto por un importe de 25.751 miles de euros al coincidir dicho importe con el valor contable de los préstamos amortizados como pago de los inmuebles adquiridos.

Con fecha 4 de junio de 2019 adquirió 115 viviendas en virtud del acuerdo de dación en pago alcanzado con Inmobiliaria Tabuenca, S.A. El coste de adquisición de dichas viviendas ascendió 18.895 miles de euros, siendo este el valor neto contable de los préstamos cancelados como parte del acuerdo de dación en pago.

Ventas y bajas

Ejercicio 2020

Con fecha 30 de noviembre la Sociedad ha elevado a publico la venta de un suelo ubicado en Cerdanyola del Vallés (Barcelona) por un precio de venta de 15.010 miles de euros. Del precio de venta ha sido aplazada la cantidad de 7.355 miles de euros con un vencimiento de 12 meses al primer 50% de dicha cantidad y de 24 meses al 50% restante. Dichas cantidades se encuentran garantizadas mediante condición resolutoria.

Con fecha 28 de diciembre se ha procedido a vender un conjunto de viviendas terminadas ubicadas en la Comunidad Valencia a la Generalitat Valenciana. El importe de venta ha ascendido a 4.930 miles de euros los cuales han sido cobrados en su totalidad.

Posteriormente, con fecha 29 de diciembre se ha procedido a vender un conjunto de viviendas terminadas ubicadas en el municipio de Madrid a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid. El precio de venta agregado de dicha venta ha ascendido a 8.300 miles de euros, los cuales se encuentran cobrados en su totalidad.

Con fecha 30 de diciembre se ha procedido a la venta de un suelo ubicado en Barcelona, por un precio de venta 4.000 miles de euros. Dentro de dicho importe se ha aplazado la cantidad de 1.800 miles de euros con un vencimiento establecido para el 30 de diciembre de 2021.

Ejercicio 2019

Con fecha 13 de febrero se procedió a la venta de la denominada cartera "Adra" consistente en un conjunto de inmuebles que habían sido previamente adquiridos mediante una dación en pago. El precio de venta de dicha cartera ascendió a 16.441 miles de euros habiéndose cobrado íntegramente.

Por otro lado, durante los meses de marzo, abril y mayo se ha elevado a público la escrituración de aquellos inmuebles singulares que quedaron pendiente de escrituración dentro de la cartera "TER" durante el ejercicio 2018 a la espera de que la Generalitat de Cataluña ejercitase, o no, el derecho de tanteo. El precio de venta agregado de estas escrituraciones ascendió a 18.075 miles de euros, de los cuales se encontraban aplazados hasta el 30 de junio de 2020 la cantidad de 8.134 miles de euros. Dichas cantidades han sido cobradas en su totalidad durante el ejercicio 2020.

Durante los meses de abril, mayo, junio y diciembre de 2019 se escrituraron la cartera de los inmuebles singulares que quedaron pendientes de escriturar durante el ejercicio 2018 dentro de la cartera "Garona" a la espera de que la Generalitat de Cataluña ejercitase, o no, el derecho de tanteo. El precio de venta agregado de dicha cartera ascendió a 38.079 miles de euros, de los cuales se encontraban aplazados hasta el 30 de junio de 2020 la cantidad de 17.190 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2020 queda pendiente de cobro 465 miles de euros. .

Con fecha 30 de diciembre se procedió a la venta de las carteras "Mundaka" y "Roche", integradas por carteras de inmuebles singulares e inmuebles disponibles para el alquiler. El precio de venta de dichas carteras ascendió a 4.873 y 1.882 miles de euros, respectivamente. Dichos importes se encuentran cobrados en su totalidad.

Por último, con fecha 23 de octubre de 2019 la Sociedad constituyó el denominado "Esla Fondo de Activos Bancarios", habiéndose transmitido a dicho Fondo una cartera de suelos y obras parada por importe de 52.180 miles de euros (véase Nota 4.6.1).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad ha otorgado compromisos de venta sobre diversas viviendas y suelos cuyo valor contable asciende a 90.059 y 67.519 miles de euros a los cuales se les ha asignado un precio de venta de 92.343 y 75.291 miles de euros respectivamente, de los cuales se han anticipado 2.462 y 2.171 miles de euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Anticipo de clientes" del balance adjunto.

Otra información

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019

- La totalidad de las Inversiones Inmobiliarias de la Sociedad se encuentran libres de cargas y garantías.
- La Sociedad no mantiene elementos de Inversiones Inmobiliarias completamente amortizados en su balance.
- No existían costes de desmantelamiento o retiro capitalizados como mayor coste de las inversiones inmobiliarias por importe significativo.
- Los activos adjudicados por Sareb y que forman parte de la Unidad de Activos financieros no han generado en su incorporación al balance de activos inmobiliarios resultado alguno.
- En tal sentido, la aplicación de las reglas de valoración establecidas por la Circular 5/2015 para la Unidad de Activos Inmobiliarios, constituida por aquellos que fueron cedidos en el origen de Sareb por las Entidades Cedentes, las cuales se encuentran clasificados en el epígrafe de Inversiones Inmobiliarias y de Existencias (véase Nota 8), presentan al final del ejercicio 2020 y 2019 una minusvalía respecto a su valor neto contable de 1.247 y 496 millones, respectivamente.
- Por su parte, la valoración de los activos adjudicados o recibidos en pago de deuda con posterioridad a la fecha de traspaso, realizada conforme a los criterios de la Circular 5/2015 del Banco de España, aporta a la Unidad de Activos Financieros (véase Nota 4.7.2) una minusvalía en de 1.936 y 605 millones de euros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente, adicional a los requerimientos de saneamiento de las operaciones de crédito de dicha Unidad. Durante el ejercicio 2020, y dada la evolución y aceleración de la transformación del balance la Sociedad ha procedido a reclasificar el deterioro asociado a los activos adjudicados o recibidos en pago de deuda, que hasta la fecha se encontraba registrado en el epígrafe de "Créditos a terceros" del balance de situación adjunto. El importe de dicha reclasificación ha ascendido a 605 millones de euros (véanse Notas 7.1 y 4.7.2).

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las Inversiones Inmobiliarias. La cobertura de seguros contratada por la Sociedad en relación con sus Inversiones Inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

6. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento operativo, cuyas cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes:

Cuotas mínimas	Miles de Euros	
	2020	2019
Menos de un año	39.872	34.061
Entre uno y cinco años	88.227	95.921
Más de cinco años	106.437	99.528
Total	234.536	229.509

Asimismo, los importes de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019 han sido registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de acuerdo al siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Pagos mínimos por arrendamiento (Nota 16.1)	45.408	40.553
Repercusión gastos generales	1.119	1.352
Total	46.527	41.905

Los acuerdos de arrendamiento más significativos son los que se desglosan a continuación:

Ubicación	Fecha del contrato	Tipo de inmueble	Importes brutos anuales (miles de euros)	Fecha de vencimiento
Avda Principe Felipe (Torre Pacheco)	01/05/2019	Hotel	836	30/04/2034
Varios	27/06/2014	Apartamentos Turísticos	616	03/01/2023
Polígono Industrial V. Norte (Valencia)	01/08/2018	Nave Industrial	505	31/07/2023
c/ Gaiteira (La Coruña)	03/10/2020	Edificio de Oficinas	340	30/09/2028
c/ Amplaries (Oropesa del Mar)	13/07/2018	Apartamentos Turísticos	451	12/07/2022
c/ Manfredonia	01/03/2009	Nave Industrial	338	27/04/2024

El coste neto de los inmuebles de la Sociedad que se encuentran en arrendamiento al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a 1.104.248 y 1.046.202 miles de euros, respectivamente (véase Nota 5).

Por su parte, el importe de las cuotas contingentes, esto es rentas variables, correspondientes a dichos arrendamientos y registradas durante los ejercicios 2020 y 2019 en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" no son significativas.

Por último, los contratos de arrendamiento en los que la Sociedad actúa como arrendataria hacen referencia, principalmente, al arrendamiento de diverso material informático. Las cuotas de arrendamiento comprometidas por la Sociedad por estos conceptos no son significativas al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

7. Activos financieros a largo y corto plazo

A continuación, se presenta el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros mantenidos por la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 2019:

7.1 Detalle de inversiones financieras a largo y corto plazo

A continuación, se presenta un detalle de los activos financieros propiedad de Sareb al 31 de diciembre de 2020 y 2019, clasificados de acuerdo con el desglose requerido por la normativa aplicable:

Ejercicio 2020

Categorías	Clases	Miles de Euros				Total
		Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		
		Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	
Otros activos financieros	-	588.358	-	478.974	1.067.332	
Préstamos y partidas a cobrar – Créditos a terceros	-	9.821.840	-	1.093.645	10.915.485	
Activos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	
Total	-	10.410.198	-	1.572.619	11.982.817	

Ejercicio 2019

Categorías	Clases	Miles de Euros				Total
		Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo		
		Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	
Otros activos financieros	-	1.083.408	-	664.298	1.747.706	
Préstamos y partidas a cobrar – Créditos a terceros	-	11.740.698	-	1.344.299	13.084.997	
Activos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	
Total	-	12.824.106	-	2.008.597	14.832.703	

7.1.1 Créditos a terceros a largo y corto plazo

El detalle de los instrumentos financieros- créditos a terceros a largo y corto plazo, por contraparte y tipo de instrumento, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Administraciones Públicas	17.962	18.192
Otros sectores residentes	760.755	974.189
Crédito comercial	-	-
Deudores con garantía real	749.947	945.909
con garantía hipotecaria	749.947	938.613
con otras garantías reales	-	7.296
Otros deudores a plazo	1.438	8.583
Deudores a la vista y varios	9.370	19.697
Sector privado no residente	-	-
Préstamos y créditos de dudoso cobro	14.906.667	17.201.276
Ajustes por valoración	(4.769.899)	(5.108.660)
Correcciones de valor por deterioro de activos	(5.935.806)	(6.322.635)
Resto de ajustes por valoración -intereses devengados pendientes de cobro	1.155.383	1.203.065
Otros – Gastos activados – (Nota 4.6.2)	10.524	10.910
Total	10.915.485	13.084.997

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad no ha concedido nuevos préstamos ni créditos a terceros de importe significativo, salvo aquellas disposiciones que los prestatarios han realizado sobre sus disponibles, las cuales tampoco han sido significativas.

Subsanaciones formalizadas

Tal y como se indica en la Nota 1, durante el ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad ha procedido a formalizar subsanaciones de activos financieros por importe de 2.054 y 1.299 miles de euros, respectivamente, como resultado del proceso de revisión de la cartera de préstamos y créditos traspasada por las entidades del Grupo 1 y 2.

Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2020 el 86,59% de la cartera de préstamos y créditos se encuentra referenciada al Euribor más un diferencial de mercado (87,67% del total de préstamos y créditos al 31 de diciembre de 2019). Por el contrario, el 13,41% se encuentra referenciada a tipos de interés fijos (12,33% al 31 de diciembre de 2019) - véase Nota 7.3.3.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad ha registrado intereses procedentes de su cartera de préstamos y créditos por importe de 169.150 y 329.652 miles de euros en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véanse Notas 4.13 y 16.1). Dentro de dicho importe, se incluyen 116.525 miles de euros (184.008 miles de euros durante el ejercicio 2019) correspondientes a cantidades cobradas en operaciones canceladas o amortizadas parcialmente que han sido aplicadas a intereses conforme al orden de prelación de la compañía, el cual prioriza la cancelación de intereses y posteriormente de capital, dentro de los cuales 28.429 miles de euros (38.145 miles de euros durante el ejercicio 2019) correspondientes a cobros de intereses contractuales.

Ventas de préstamos y créditos

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha realizado operaciones de ventas mayoristas de préstamos por un importe de 1.081 miles de euros, registrando un margen bruto positivo de 824 miles de euros (465 miles de euros de ingresos y un margen bruto positivo de 66 miles de euros durante el ejercicio 2019) (véase Nota 16.1).

Durante los ejercicios 2020 y 2019, dada la situación y estrategia actual de la Sociedad, no se han realizado operaciones de venta de préstamos y créditos por importes, individualmente, significativos.

Margen de recuperaciones de préstamos y Créditos

En dicho epígrafe la Sociedad registra la diferencia entre el valor recuperado de los préstamos amortizados y/o

cancelados total o parcialmente y su valor contable (véanse Notas 4.13 y 16.1). El orden de prelación seguido por la Sociedad implica que los importes cobrados se apliquen en primer lugar a la cancelación de intereses y posteriormente a capital. El importe de los intereses financieros cobrados durante los ejercicios 2020 y 2019 ha ascendido a 123.832 y 184.008 miles de euros. Este hecho ha motivado que las recuperaciones de préstamos y créditos durante los ejercicios 2020 y 2019 haya sido

negativa por importe de 70.035 miles de euros (90.778 miles de euros negativos durante el ejercicio 2019).

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El movimiento de las correcciones por deterioro registradas por la Sociedad durante los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de euros				
	Saldo Inicial	Dotación	Traspaso (Nota 5)	Aplicación	Saldo final
Provisión por depreciación de préstamos y créditos	(6.322.635)	(218.487)	605.316	-	(5.935.806)
Total	(6.322.635)	(218.487)	605.316	-	(5.935.806)

Adicionalmente durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha registrado dotaciones por importe de 1.205 millones de euros derivados del incremento de las minusvalías asociadas a los activos adjudicados o recibidos en pago de deuda. Dichas dotaciones se han registrado en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" (véase Nota 5) aunque dichos activos integren la unidad de Activos Financieros conforme a la Circular 5/2015.

Ejercicio 2019

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Dotación	Aplicación	Saldo final
Provisión por depreciación de préstamos y créditos	(5.091.686)	(1.230.949)	-	(6.322.635)
Total	(5.091.686)	(1.230.949)	-	(6.322.635)

Tal y como se ha señalado en la Nota 5, durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha procedido a reclasificar 605.316 miles de euros correspondientes al deterioro asociado a los activos adjudicados o recibidos en pagos de deuda, los cuales, a efectos de la Circular 5/2015 del Banco de España se integran dentro de la Unidad de Activos Financieros. No obstante, dado el volumen y rapidez de la conversión del balance la Sociedad ha decidido reclasificarlos al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias.

En aplicación de las reglas de valoración que la Circular 5/2015 del Banco de España establece para la denominada Unidad de Activos Financieros, durante los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad ha registrado dotaciones por deterioro de su cartera de préstamos y créditos por importe de 218.487 y 1.230.949 miles de euros, respectivamente, en concepto de correcciones por

deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito (véase Nota 4.7.2).

Por su parte, en la Nota 7.3.1 se incluye la información necesaria sobre la naturaleza y nivel de riesgo de crédito de la cartera de préstamos y partidas a cobrar a 31 de diciembre de 2020 y 2019 (véase Nota 4.7.2).

Otra información

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

- El importe nominal de los disponibles asociados a las operaciones de préstamos y créditos asciende a 603.496 y 797.376 miles de euros, respectivamente. No obstante, en su práctica totalidad dichos disponibles corresponden a préstamos que se encuentran vencidos.

- No existen compromisos de venta de importe significativos sobre ninguno de los activos financieros que figuran en el epígrafe de "Préstamos y créditos a terceros".
- No existían litigios ni embargos que afectasen de manera significativa al importe de sus Inversiones financieras a largo y corto plazo.

Los Administradores de la Sociedad consideran, teniendo en consideración adicional lo descrito en la Nota 4.7, que el importe en libros de los saldos agregados incluidos en este epígrafe del balance se aproxima a su valor razonable.

7.1.2 Inversiones financieras a largo y corto plazo - Otros activos financieros

El detalle del epígrafe "Otros activos financieros" a largo plazo y a corto plazo del balance a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

Miles de euros	31/12/2020		31/12/2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Garantías dinerarias por derivados suscritos (Nota 13.3)	545.409	468.291	825.816	658.184
Fianzas por arrendamientos (Nota 6)	3.886	-	3.608	-
Depósitos y consignaciones judiciales	28.131	-	20.084	-
Imposiciones a plazo fijo	586	-	211.862	-
Resto de activos financieros	10.346	10.683	22.038	6.114
Total	588.358	478.974	1.083.408	664.298

Fianzas por arrendamientos

Las fianzas y depósitos no corrientes corresponden, básicamente, a los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que la Sociedad deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada Comunidad Autónoma.

Imposiciones a plazo fijo

Con el objetivo de optimizar la liquidez, la Sociedad mantiene al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 586 y 211.862 miles de euros, respectivamente, en depósitos e imposiciones a plazo fijo en diversas entidades financieras, cuyo vencimiento es superior a 12 meses.

Garantías dinerarias entregadas por operaciones con derivados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantiene garantías por un importe de 1.013.700 y 1.484.000 miles de euros, respectivamente, a las contrapartes con las cuales ha suscrito los contratos de derivados financieros (véase Nota 13.3). Dichas garantías devengan un tipo de interés referenciado al Eonia y al Euribor a 3 meses más un diferencial de mercado. Los ingresos financieros devengados durante los ejercicios 2020 y 2019 no han sido significativos.

Depósitos y consignaciones judiciales

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad mantiene depósitos y consignaciones judiciales por importe de 28.131 y 20.084 miles de euros respectivamente, como consecuencia, principalmente, de los procesos de ejecución hipotecaria en los que se encuentra inmersa la Sociedad.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los saldos incluidos en este epígrafe del balance se aproxima a su valor razonable.

7.2 Detalle de Inversiones financieras con entidades asociadas

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones en empresas, asociadas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

Miles de euros	31/12/2019	Adiciones	Amortizaciones y bajas	31/12/2020
Inversiones financieras en entidades del grupo y asociadas	46.802	296	(587)	46.511
Deterioro Inversiones financieras en entidades asociadas	(8.766)	(2.235)	587	(10.414)
Total instrumentos de patrimonio	38.036	(1.939)	-	36.097
Créditos a entidades asociadas	34.043	14.760	-	48.803
Deterioro créditos a entidades asociadas	(13.171)	-	-	(13.171)
Total créditos a empresas asociadas	20.872	14.760	-	35.632
Total	58.908	12.821	-	71.729

Ejercicio 2019

Miles de euros	31/12/2018	Adiciones	Amortizaciones y bajas	31/12/2019
Inversiones financieras en entidades del grupo y asociadas	331.151	31.897	(316.246)	46.802
Deterioro Inversiones financieras en entidades asociadas	(6.907)	(1.859)	-	(8.766)
Total instrumentos de patrimonio	324.244	30.038	(316.246)	38.036
Créditos a entidades asociadas	13.171	20.872	-	34.043
Deterioro créditos a entidades asociadas	(12.827)	(344)	-	(13.171)
Total créditos a empresas asociadas	344	20.528	-	20.872
Total	324.587	50.566	(316.246)	58.908

7.2.1 Inversiones financieras en entidades del grupo y asociadas

Entidades del grupo

Ejercicio 2020

La Sociedad no mantiene participaciones en ninguna Sociedad en la que mantenga participación mayoritaria.

Ejercicio 2019

Con fecha 5 de agosto de 2019, y con carácter previo a la venta de las acciones de la Sociedad Tempore Properties Socimi, S.A. la Sociedad recibió de dicha participada, un dividendo de 190.618 miles de euros. Dicho dividendo, fue aplicado a minorar el coste de la participación en dicha Sociedad al haberse repartido con cargo a la prima de emisión previamente desembolsada por la Sociedad.

Posteriormente, con fecha 5 de agosto de 2019 la Sociedad elevó a público la venta de 20.305.479 acciones de la Sociedad Tempore Properties Socimi, S.A., las cuales constituían el 75% del accionariado total de dicha Sociedad. El precio asignado a dichas acciones ascendió a 103.078 miles de euros, siendo el coste de las mismas 95.885 miles de euros. De total del precio fue aplazada la cantidad de 97.901 miles de euros, encontrándose registrado en el epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del balance adjunto, habiéndose establecido un vencimiento a tres años, devengándose un tipo de interés del 1,5% anual. Dicho aplazamiento ha sido avalado por una entidad financiera de primer nivel.

Fruto de la venta anteriormente mencionada, la Sociedad Tempore Properties Socimi, S.A. dejó de tener la consideración de empresa de grupo durante el ejercicio 2019 y pasó a considerarse empresa asociada.

Entidades asociadas

Ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020 el único movimiento producido en este epígrafe del balance de situación corresponde a la ampliación de capital formalizada por la Sociedad Tempore Properties Socimi, S.A., la cual no ha sido suscrita por la Sociedad, lo cual ha provocado una dilución de su participación en dicha socimi, pasando a ser del 21,22% desde el 24,12% que poseía al 31 de diciembre de 2019.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se ha procedido a registrar un deterioro de 2.235 miles de euros sobre la participación que se mantiene en Quabit Inmobiliaria, S.A.

La información más significativa respecto a las participaciones que la Sociedad mantiene en entidades asociadas al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros					
				VNC	Acciones	Prima de emisión	Otras aportaciones de socios	Resultado de explotación	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
Témpore Properties Socimi, S.A. (**)	21,22%	Pl. Manuel Gomez-Moreno, Madrid	Arrendamiento de inmuebles	31.141	30.787	120.280	1.153	(1.765)	(7.319)
Hercesa Internacional, S.A.	6,94%	Plaza de Europa 3, Guadalajara	Promoción inmobiliaria	1.225	111.588	-	20.711	1.036	4.896
Quabit Inmobiliara, S.A. (**)	2,87%	c/ Poeta Joan Maragall 1, Madrid	Promoción inmobiliaria	1.494(*)	74.381	179.717	120.034	71.583	147.483

(*) Incluye un deterioro de 8.191 miles de euros.

(**) Los títulos de dichas sociedades se encuentran admitidos a cotización en el MAB para el caso de Tempore y el mercado continuo en el caso de Quabit.

Adicionalmente a las entidades anteriormente mencionadas la Sociedad mantiene una participación minoritaria en la Sociedad Reyal Urbis, S.A. No se desglose la información de dicha Sociedad al no disponer de información financiera actualizada y encontrarse íntegramente deteriorada.

Ejercicio 2019

Durante el ejercicio 2019 no se produjeron movimientos significativos en la cartera de entidades asociadas, siendo el único movimiento relevante la consideración de Tempore Properties Socimi, S.A. como entidad asociada tras la venta de acciones comentada anteriormente.

Tras la anterior venta el porcentaje de participación de la Sociedad en el accionariado de Tempore asciende al 24,12%.

La información más significativa respecto a las participaciones que la Sociedad mantiene en entidades asociadas al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros					
				VNC	Acciones	Prima de emisión	Otras aportaciones de socios	Resultado de explotación	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
Témpore Properties Socimi, S.A. (**)	24,12%	Pl. Manuel Gomez-Moreno, Madrid	Arrendamiento de inmuebles	30.844	27.074	105.169	1.153	(1.738)	(3.883)
Hercesa Internacional, S.A.	6,94%	Plaza de Europa 3, Guadalajara	Promoción inmobiliaria	1.225	111.588	-	20.711	563	(4.206)
Quabit Inmobiliaria, S.A. (**)	2,87%	c/ Poeta Joan Maragall 1, Madrid	Promoción inmobiliaria	3.729(*)	74.381	179.717	-	(14.509)	(8.478)

(*) Incluye un deterioro de 5.956 miles de euros.

(**) Los títulos de dichas sociedades se encuentran admitidos a cotización en el MAB para el caso de Tempore y el mercado continuo en el caso de Quabit con valores de cotización al 31 de diciembre del 2019 de 5 y 1 euros respectivamente.

Fondos de Activos Bancarios desconsolidados

Ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020 no se han producido movimientos significativos en este epígrafe.

La información más significativa respecto a los Fondos de Activos Bancarios desconsolidados al 31 de diciembre de 2020 es la siguiente:

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros			
				Valores (*)	Reservas y otras partidas de patrimonio	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
1. No cotizadas.-							
FAB 2013 Teide	15%	C/ Príncipe de Vergara 131, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	86.000	-	1.834	-
Esla Fondo de Activos Bancarios	5%	c/ Medina de Pomar. 27, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	31.308	-	(9.529)	(13.201)

(*) Datos extraídos de los últimos estados financieros disponibles al 31 de diciembre de 2020, elaborados de acuerdo a la normativa aplicable a cada entidad. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales los estados financieros de FAB 2013 Teida y Esla Fondo de Activos Bancarios se encontraban pendientes de auditar.

Ejercicio 2019

Con fecha 26 de octubre de 2019 la Sociedad procedió a constituir el denominado "Esla Fondo de Activos Bancarios" mediante la aportación de suelos y obras en curso paradas por valor de 52.180 miles de euros (véase Nota 4.6.1). La transmisión de dichos inmuebles se suscribió por parte del fondo mediante la emisión de valores de capital por importe de 31.308 miles de euros habiéndose aplazado la cantidad restante, mediante una financiación senior, por importe de 20.872 miles de euros.

Posteriormente, con fecha 30 de diciembre de 2019 la Sociedad escrituró la venta del 95% de los valores suscritos por su valor nominal, esto es, 29.743 miles de euros, los cuales han sido cobrados en su totalidad.

La información mas significativa respecto a los Fondos de Activos Bancarios desconsolidados al 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros			
				Valores (*)	Reservas y otras partidas de patrimonio	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
1. No cotizadas.-							
FAB 2013 Teide	15%	C/ Príncipe de Vergara 131, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	87.815	-	2.050	-
Esla Fondo de Activos Bancarios	5%	c/ Medina de Pomar. 27, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	31.308	-	(109)	(345)

(*) Datos extraídos de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2019, elaborados de acuerdo a la normativa aplicable a cada entidad.

Durante el ejercicio 2015 FAB Teide a instancias de la CNMV procedieron a realizar un cambio en el criterio contable consistente en la compensación del resultado del ejercicio mediante un apunte compensatorio, siendo su cuenta de contrapartida una cuenta correctora que minoraba la cuantía de los valores de deuda emitidos. Dicho cambio en el criterio contable no ha tenido impacto alguno en las cuentas anuales de la Sociedad.

Fondos de Activos Bancarios no desconsolidados

Durante el ejercicio 2020 no ha habido movimientos significativos en este epígrafe a excepción de la venta del 10% de los valores de Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios descrita en la Nota 4. Los principales movimientos producidos durante el ejercicio 2019 relativos a Fondos de Activos Bancarios no desconsolidados son los descritos en la Nota 4.6.1. relativa a la constitución del denominado Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios.

La información más significativa respecto a los Fondos de Activos Bancarios no desconsolidados es la siguiente:

Ejercicio 2020

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros			
				Valores (*)	Reservas y otras partidas de patrimonio	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
1. No cotizadas.-							
FAB 2013 Bull	49%	C/ Príncipe de Vergara 131, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	50.364	-	107	-
Árquira Homes Fondo de Activos Bancarios	90%	c/ Medina de Pomar 27	Promoción inmobiliaria	811.389	-	18.964	10.780

(*) Datos extraídos de los últimos estados financieros disponibles al 31 de diciembre de 2020, elaborados de acuerdo a la normativa aplicable a cada entidad. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales los estados financieros de dicho fondo se encontraban pendientes de auditar.

Ejercicio 2019

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros			
				Valores (*)	Reservas y otras partidas de patrimonio	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
1. No cotizadas.-							
FAB 2013 Bull	49%	C/ Príncipe de Vergara 131, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	50.364	-	375	-
Árquira Homes Fondo de Activos Bancarios	100%	c/ Medina de Pomar 27	Promoción inmobiliaria	811.389	-	12.061	9.615

(*) Datos extraídos de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2019, elaborados de acuerdo a la normativa aplicable a cada entidad

7.2.2 Créditos a entidades asociadas

El movimiento de dicho epígrafe durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	31/12/2019	Disposiciones	Amortizaciones	31/12/2020
FAB 2013 Teide	-	-	-	-
Valores de deuda	13.172	-	-	13.172
Deterioro valores deuda	(13.172)	-	-	(13.172)
Esla FAB	20.872	14.760	-	35.632
Financiación Senior	20.872	-	-	20.872
Financiación Capex	-	14.760	-	14.760
Total	20.872	14.760	-	35.632

Ejercicio 2019

	31/12/2018	Disposiciones	Amortizaciones	31/12/2019
FAB 2013 Teide	344	(344)	-	-
Valores de deuda	13.172	-	-	13.172
Deterioro valores deuda	(12.828)	(344)	-	(13.172)
Esla FAB	-	20.872	-	20.872
Financiación Senior	-	20.872	-	20.872
Total	344	20.528	-	20.872

Durante los ejercicios 2020 y 2019 la totalidad de los rendimientos de los valores de deuda recibidos por la

Sociedad corresponden a FAB Teide por importe de 703 y 1.193 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.1).

7.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los activos financieros

La gestión del riesgo es el principio fundamental para la consecución de los objetivos establecidos para la Sociedad, los cuales consisten en contribuir al saneamiento del sistema financiero, minimizar los apoyos financieros públicos, satisfacer las deudas y obligaciones que contraiga en el curso de sus operaciones, minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación y enajenar los activos recibidos, optimizando su valor dentro del plazo establecido para el que ha sido constituida, y siempre preservando la solidez financiera y patrimonial de la Sociedad.

El Consejo de Administración es el órgano de gobierno responsable de la determinación y aprobación de los procedimientos generales de control interno, así como de las políticas de asunción, gestión, control y reducción de los riesgos a los que la Sociedad está expuesta. Asimismo, en atribución de las funciones delegadas por el Consejo de Administración, actúan en la gestión del riesgo el Grupo de Gestión y Control de Riesgos, así como las áreas de negocio y de Gestión Directa.

Por su parte, el Comité de Auditoría, con el apoyo del área de Auditoría Interna y del departamento de Control Interno y Cumplimiento, es responsable de supervisar la eficiencia de los procesos operativos y los sistemas de control interno, así como de verificar el cumplimiento de las normativas que resulten aplicables.

La Sociedad gestiona los riesgos en base a los principios de independencia, compromiso de la Alta Dirección, delegación de funciones, gestión proactiva de las inversiones crediticias e inmobiliarias con el fin de minimizar la morosidad y la pérdida de valor de las inversiones, mediante el seguimiento y control de las posiciones y de la especialización técnica, estableciendo las herramientas y metodologías adecuadas de gestión y medición del riesgo, así como la aplicación homogénea de las mismas.

Como consecuencia de la propia estructura del balance con el que nace la Sociedad, los principales riesgos a los que se encuentra sujeta son los siguientes:

- Riesgo de crédito y concentración, relacionado con las unidades de activos financieros adquiridos por la Sociedad, así como con determinadas inversiones realizadas en el desarrollo normal de su actividad.
- Riesgo de liquidez de los instrumentos financieros, derivado de la falta de disponibilidad a precios razonables de los fondos necesarios para hacer frente puntualmente a los compromisos adquiridos por la Sociedad y para el mantenimiento de su actividad crediticia.
- Riesgo de tipo de interés, ligado a la probabilidad de que se generen pérdidas ante una evolución adversa de los tipos de interés de mercado.
- Riesgo operacional, motivado por las pérdidas resultantes de faltas de adecuación o de fallos de los procesos, del personal o de los sistemas internos o bien de acontecimientos externos.

Dada la tipología de los activos y pasivos de la Sociedad, el riesgo de cambio, que corresponden a las potenciales pérdidas por la evolución adversa de los precios de los activos y pasivos nominados en moneda extranjera, no es significativo.

7.3.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es definido como aquel que se origina por la posibilidad de pérdidas derivadas del incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales de pago de sus clientes o contrapartes, o por el deterioro de su calidad crediticia. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el 96,06% y el 96,31%, respectivamente, de la cartera crediticia en su conjunto presentaba impagos. La gestión del mismo corresponde al Grupo de Gestión y Control de Riesgo, según las políticas, métodos y procedimientos aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

La política de la Sociedad, en concordancia con su objeto social, se centra en la gestión de las carteras adquiridas para maximizar la recuperabilidad de las mismas vía recobro o venta. De esta forma, para la gestión del riesgo de crédito se establecen procedimientos específicos en función de las distintas características de las unidades de activos financieros, según su definición incluida en la Nota 1 anterior, así como de las operaciones incluidas en cada una de estas categorías, sobre la base de la:

- Identificación, análisis, seguimiento de riesgos específicos durante la vida de la operación hasta su extinción.
- Medición y valoración de dichos riesgos específicos en base a las metodologías establecidas, las cuales

son acordes con aquellas empleadas para el cálculo del precio de trasferencias de las unidades de activos financieros.

- Gestión recuperatoria de operaciones de riesgo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta y de venta de inmuebles, la concentración del riesgo de clientes no es relevante y no existen aplazamientos de pago significativos a efectos de riesgo de crédito. Adicionalmente, es política de la Sociedad, en caso de aplazamientos de pago, exigir al cliente las garantías necesarias para asegurar la recuperabilidad de los importes aplazados, bien sea avales o condiciones suspensivas o resolutorias en las escrituras públicas de transmisión.

La exposición al riesgo de crédito de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019 afecta, principalmente, a las operaciones registradas en la categoría de activos financieros de "Préstamos y partidas a cobrar" (véase Nota 7.1), siendo su valor contable, incluyendo los

importes disponibles contingentes de los préstamos y créditos mantenidos a la fecha, la exposición máxima al riesgo de crédito a dicha fecha. En este sentido, al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo- Crédito a terceros y vinculadas" e "Inversiones financieras a corto plazo - Crédito a empresas" suponen un 90,25% y 90,06%, respectivamente, del total de activos financieros de la Sociedad.

A continuación, se incluye información relevante sobre el perfil de riesgo de crédito de las inversiones incluidas en estos epígrafes:

Crédito a terceros por segmento de actividad del acreditado

El detalle al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de las "Inversiones financieras a largo y corto plazo- Créditos a terceros" en base a actividad de los acreditados, es el siguiente:

Miles de euros	Total		Del que: garantía inmobiliaria (bruto de deterioro)		Del que: resto de garantías reales (bruto de deterioro)	
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2019
Administraciones Públicas	17.962	18.193	1.758	2.857	-	-
Instituciones financieras	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales	16.691.644	19.297.330	15.773.753	17.753.137	76.535	235.084
Construcción y promoción inmobiliaria	14.727.475	18.131.976	14.234.592	16.985.618	45.286	219.792
Construcción de obra civil	16.702	1.147	13.228	868	-	-
Resto de finalidades	1.947.466	1.164.207	1.525.932	766.975	31.249	15.292
Grandes empresas	306.383	-	55.196	-	441	-
Pymes y empresarios individuales	1.641.083	1.164.207	1.470.737	766.975	30.808	15.292
Resto de hogares	131.161	81.197	119.306	74.628	-	-
Gastos activados (Nota 4.6.2)	10.524	10.912	-	-	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos	(5.935.806)	(6.322.635)	-	-	-	-
Total	10.915.485	13.084.997	15.894.817	17.830.622	76.535	235.084

Actuaciones recuperatorias - refinanciaciones y reestructuraciones de deuda

En el marco de la gestión recuperatoria llevada a cabo por la Sociedad, se llevan a cabo diversas actuaciones con el fin de dotar al acreditado de las condiciones necesarias para atender a sus obligaciones contractuales establecidas sobre la base de la continuidad de su actividad como principal garantía de cumplimiento.

Dichas actuaciones han comprendido, entre otras, operaciones de adjudicación de garantías inmobiliarias o dación en pago de deudas (véase Nota 5), liquidación de garantías y operaciones de refinanciación y reestructuraciones de deuda.

Las actividades recuperatorias y, especialmente en el caso de las operaciones de refinanciación y reestructuración de deuda, se han realizado en base a criterios objetivos que han tenido en cuenta tanto circunstancias comunes a determinadas carteras de préstamos y créditos, como circunstancias específicas de los acreditados, tales como su situación económica y financiera, así como la viabilidad de la actividad de los mismos. El criterio fundamental que rige el análisis y realización de estas actividades recuperatorias es el de dar solución a los problemas de pago existentes y evitar el diferimiento de los mismos en el tiempo así como maximizar el valor recuperable de los activos recibidos.

Las herramientas de refinanciación y reestructuración de deuda puestas en marcha incluyen la modificación de las condiciones originalmente pactadas con los deudores en cuanto a plazos de vencimiento, tipos de interés, garantías aportadas y, en determinadas circunstancias, la condonación o quita parcial de las cuantías adeudadas. Las operaciones de refinanciación o reestructuración conllevan que la operación se ponga al corriente, total o parcial de pagos de sus correspondientes deudas.

En ningún caso la refinanciación de operaciones ha supuesto un percance patrimonial para la Sociedad con respecto a la situación de las operaciones refinanciadas o reestructuradas ni un diferimiento en el reconocimiento de posibles pérdidas por deterioro de dichas operaciones

de acuerdo a las circunstancias de las mismas. Por tanto, todas las operaciones que, en aplicación de lo dispuesto en el marco regulatorio aplicable a la Sociedad, deben estar deterioradas han sido consideradas como tales a efectos de la elaboración de estas cuentas anuales.

El número e importe de operaciones refinanciadas durante los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Nº operaciones	Importe (miles de euros)
Operaciones refinanciadas / reestructuradas	524	552.694
Operaciones renegociadas/ renovadas	-	-
Total	524	552.694

Ejercicio 2019

	Nº operaciones	Importe (miles de euros)
Operaciones refinanciadas / reestructuradas	489	623.915
Operaciones renegociadas/ renovadas	-	-
Total	489	623.915

Distribución geográfica del saldo de préstamos y créditos

La distribución geográfica al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de las "Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo - Crédito a terceros", así como del "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es la siguiente:

Miles de euros	31/12/2020	31/12/2019
Andalucía	1.707.455	1.944.168
Aragón	592.927	772.564
Asturias	261.132	304.295
Baleares	340.847	377.789
Canarias	380.046	419.877
Cantabria	366.429	392.946
Castilla - La Mancha	468.532	564.067
Castilla y León	931.377	1.074.979
Cataluña	3.300.984	3.744.590
Extremadura	1.940.967	201.693
Galicia	835.778	1.013.093
Madrid	5.231.644	6.895.822
Murcia	2.265.154	924.682
Navarra	194.149	65.531
Comunidad Valenciana	1.128.962	3.376.430
País Vasco	179.606	202.343
La Rioja	171.264	218.162
Ceuta y Melilla	17.509	18.979
Otros sectores no residentes	-	-
- Otros – Gastos activados (Nota 4.6.2)	10.524	10.912
- Correcciones de valor por deterioro de activos	(5.935.806)	(6.322.635)
Total	14.389.480	16.200.287
De los que: Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.473.995	3.115.290
De los que: Créditos a terceros a largo y corto plazo	10.915.485	13.084.997

7.3.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como el riesgo de que Sareb no disponga de los recursos necesarios para poder hacer frente a sus deudas en su fecha de vencimiento.

La Sociedad determina las necesidades de tesorería de manera periódica y en concreto mediante la elaboración de un presupuesto de tesorería con horizonte temporal

12 meses, el cual se va actualizando de manera recurrente con el objetivo de identificar aquellas necesidades o excesos de tesorería en el corto plazo. Adicionalmente, para la gestión del riesgo de liquidez, se identifican las necesidades de financiación genéricas a medio y largo plazo, así como el modo de abordar las mismas de forma consistente con las proyecciones de negocio.

En cualquier caso, el riesgo de liquidez también queda mitigado por la potestad que tiene la Sociedad de renovar a su vencimiento los bonos emitidos en contraprestación de los activos transferidos por las cedentes (ver Nota 13.2).

Durante los primeros años de vida de la Sociedad, han imperado los criterios de prudencia en la gestión de la liquidez a la que se pretende dotar de una versatilidad mayor. Para ello, se ha establecido un procedimiento de subastas de liquidez entre entidades a las que se les ha asignado límites de riesgo de contrapartida. La subasta se realiza siguiendo los principios establecidos en Sareb de transparencia, concurrencia y maximización de la rentabilidad.

Asimismo, el Consejo de Administración ha aprobado una política de gestión del riesgo de liquidez de la compañía que contempla la medición y seguimiento periódico de una serie de indicadores de liquidez de corto plazo y de largo plazo así como la activación, en su caso, de medidas de carácter contingente tendentes a preservar la posición de liquidez de la Sociedad.

Detalle por vencimientos de las Inversiones financieras

De acuerdo a lo comentado en la Nota 2.4., la Sociedad considera que sus activos financieros se recuperarán de acuerdo al calendario de pagos contractual, excepto para aquellos que presentan dificultades - dudosos - (Nota 1) los cuales se recuperarán en un plazo acorde a las estimaciones actualizadas efectuadas por la Sociedad.

Por otro lado, en virtud de la opción unilateral de renovación del vencimiento de la deuda senior (Notas 2.4 y 13.2) la Sociedad clasifica los vencimientos probables de dicha deuda de acuerdo con previsiones actualizadas. El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos de carácter financiero de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Más de 5 años	
Activo:							
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.473.996	-	-	-	-	-	3.473.996
Inversiones financieras	1.572.618	2.243.338	1.629.044	1.325.150	952.180	4.260.486	11.982.816
- Préstamos y Créditos a terceros	1.093.645	1.693.054	1.590.970	1.325.150	952.180	4.260.486	10.915.485
- Otros activos financieros	478.974	550.284	38.074	-	-	-	1.067.332
Inversiones financieras con empresas asociadas	3.167	2.087	6.262	27.283	-	-	38.799
- Créditos a empresas	3.167	2.087	6.262	27.283	-	-	38.799
Total a 31 de diciembre de 2020	5.049.781	2.245.425	1.635.306	1.352.433	952.180	4.260.486	15.495.612
Pasivo:							
Deudas a largo y corto plazo	3.005.787	4.066.596	4.507.150	6.834.178	8.608.456	10.651.684	37.673.851
- Obligaciones y otros valores negociables	2.516.955	3.396.018	4.479.369	6.834.178	8.608.456	10.651.684	36.486.660
- Deudas con entidades de crédito	13.676	-	-	-	-	-	13.676
- Otros pasivos financieros	6.865	269.058	-	-	-	-	275.923
- Derivados	468.291	401.520	27.781	-	-	-	897.592
Total a 31 de diciembre de 2020	3.005.787	4.066.596	4.507.150	6.834.178	8.608.456	10.651.684	37.673.851

Ejercicio 2019

	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Más de 5 años	
Activo:							
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.115.290	-	-	-	-	-	3.115.290
Inversiones financieras	2.008.597	1.878.345	1.875.673	2.295.182	2.199.651	4.575.255	14.832.703
- Préstamos y Créditos a terceros	1.344.299	1.304.568	1.398.343	2.262.881	2.199.651	4.575.255	13.084.997
- Otros activos financieros	664.298	573.777	477.330	32.301	-	-	1.747.706
Inversiones financieras con empresas asociadas	4.138	2.527	3.670	4.800	9.875	-	25.010
- Créditos a empresas	4.138	2.527	3.670	4.800	9.875	-	25.010
Total a 31 de diciembre de 2019	5.117.955	1.880.872	1.879.343	2.299.982	2.209.526	4.575.255	17.973.004
Pasivo:							
Deudas a largo y corto plazo	1.589.669	1.603.091	1.777.444	2.366.558	3.440.812	27.661.040	38.438.614
- Obligaciones y otros valores negociables	1.064.930	916.606	1.408.134	2.346.638	3.440.812	27.661.040	36.838.160
- Deudas con entidades de crédito	15.301	-	-	-	-	-	15.301
- Otros pasivos financieros	201	242.553	-	-	-	-	242.754
- Derivados	509.237	443.932	369.310	19.920	-	-	1.342.399
Total a 31 de diciembre de 2019	1.589.669	1.603.091	1.777.444	2.366.558	3.440.812	27.661.040	38.438.614

La posición de tesorería disponible de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asciende a 3.473.996 y 3.115.290 miles de euros, respectivamente. Esta liquidez, junto a la generación de caja procedente de las amortizaciones, cancelaciones y ventas de préstamos y créditos, la generada por la venta de los activos inmobiliarios y por los alquileres de los activos patrimoniales de la Sociedad, hacen que los Administradores de la Sociedad confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja, principalmente motivadas por

el vencimiento de los bonos senior así como los gastos financieros devengados. En este sentido, conviene señalar que la Sociedad tiene el derecho unilateral de cancelar los bonos senior a su vencimiento mediante la entrega de nuevos bonos senior de similares características, lo que reduce muy significativamente el riesgo de liquidez. Adicionalmente, y en caso de cumplirse determinadas circunstancias, Sareb también tiene la opción de alargamiento del plazo de las emisiones de valores negociables.

7.3.3 Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés estructural es el definido como la exposición de la Sociedad a variaciones en los tipos de interés de mercado, derivada de la diferente estructura temporal de vencimientos y reapreciaciones de las partidas de activo y pasivo del balance. La gestión del riesgo de tipo de interés del balance persigue mantener la exposición de la Sociedad en niveles acordes con su estrategia compatible con el Plan de Negocio de la Sociedad y perfil de riesgo ante variaciones en los tipos de interés de mercado.

Por la parte del activo se han desarrollado internamente herramientas que permiten realizar simulaciones de los flujos de capital e intereses de los préstamos según las condiciones contractuales a partir de la información aportada por las entidades gestoras. Estas herramientas permiten incorporar escenarios de variaciones de tipos de interés y evaluar el impacto en los flujos de interés futuros, teniendo en cuenta la probabilidad de solvencia del acreditado.

La modelización del pasivo permite igualmente simular los flujos de la deuda emitida ante las condiciones de mercado o escenarios simulados y realizar una valoración de dicha deuda. Para mitigar la fuerte exposición de la Sociedad a las variaciones de tipo de interés, derivada de la elevada sensibilidad del pasivo de la compañía y la fuerte insensibilidad del activo frente a dichas variaciones, la Sociedad decidió en 2013 cubrir con instrumentos derivados en torno a un 85% del saldo vivo esperado de la deuda senior durante un horizonte temporal de 9 años (2 años al 31 de diciembre de 2020) con el objetivo de reducir el riesgo de que movimientos de tipos de interés al alza pudiesen afectar de forma negativa y significativa a la cuenta de resultados futura. Esta decisión se tomó considerando que los tipos vigentes en el momento de realizar la cobertura eran compatibles con el Plan de Negocio de la Sociedad.

Tipos de interés de referencia

Respecto a los tipos de interés contractuales a los cuales se encuentran referenciados la cartera de préstamos y créditos adquiridos, el 88,07% (87,67% al 31 de diciembre de 2019) de los mismos se encuentra referenciados a tipos de interés variables, el 11,94% (12,33% al 31 de diciembre de 2019) de los mismos se encuentran referencias a tipos de interés fijos. No obstante lo anterior, y dado que buena parte de la cartera

de préstamos recibida se encuentra en situación de "non-performing", la sensibilidad real de los mismos a variaciones de tipo de interés es muy baja.

Los tipos de interés variables aplicados a los saldos anteriormente indicados están referenciados al Euribor a distintos plazos más su correspondiente diferencial. No obstante, lo anterior, la Sociedad devenga los ingresos por intereses en base a lo dispuesto en la Nota 4.13.

Derivados de cobertura de tipos de interés

Como se indica en la Nota 13.3, la Sociedad mantiene contratos con diversas entidades financieras derivados de tipos de interés que permiten fijar el tipo de interés de, aproximadamente, un 85% de los bonos senior que se estiman durante los próximos 3 años, eliminando de este modo la incertidumbre en los próximos ejercicios en la cuenta de pérdidas y ganancias y los flujos futuros de caja que se derivaría de la evolución de los tipos de interés de referencia.

Los Administradores de la Sociedad han procedido a cuantificar el riesgo de tipo de interés bajo una estructura probabilística tipo VAR con una probabilidad de desviación típica del 95% y un horizonte temporal de un año. De dicho análisis se ha concluido que en el 5% de escenarios más extremos, el promedio de variaciones al alza del Euribor a 3 meses se sitúa en 79 p.b. y del spread al cual está fijado la deuda senior de la sociedad (véase Nota 13.2) podría tener un impacto positivo total de 45 millones de euros (89 p.b. con un impacto negativo total de 17 millones de euros en 2019).

8. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Edificios terminados	92.364	52.695
Viviendas	92.364	52.695
Oficinas, locales y naves polivalentes	-	-
Resto de inmuebles	-	-
Viviendas no residencia habitual del prestatario	-	-
Edificios en construcción	758.331	801.541
Viviendas	758.331	801.541
Oficinas, locales y naves polivalentes	-	-
Resto de inmuebles	-	-
Viviendas no residencia habitual del prestatario	-	-
Anticipos a proveedores	30.399	52.320
Total	881.094	906.556

El movimiento habido durante los ejercicios 2020 y 2019 en el epígrafe de "Existencias" ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Edificios terminados	Edificios en construcción/ suelos	Anticipos a proveedores	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2018	19.387	269.052	20.131	308.570
Adiciones	-	54.029	32.189	86.218
Retiros	(54.926)	(7.036)	-	(61.962)
Traspasos a inversiones inmobiliarias (Nota 5)	88.234	485.496	-	573.730
Saldo a 31 de diciembre 2019	52.695	801.541	52.320	906.556
Adiciones	-	80.748	-	80.748
Retiros	(74.973)	(11.246)	(21.921)	(108.140)
Traslados	114.642	(114.642)	-	-
Traspasos de inversiones inmobiliarias (Nota 5)	-	1.930	-	1.930
Saldo a 31 de diciembre de 2020	92.364	758.331	30.399	881.094

Los movimientos más significativos que se han producido durante los ejercicios 2020 y 2019 en este epígrafe se detallan a continuación:

Adiciones

Durante el ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad ha incurrido en 71.383 y 54.029 miles de euros en gastos de ejecución de obra y desarrollo de sus obras en curso. Dichos importes han sido capitalizados como mayor valor de las existencias al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Trasposos entre partidas

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha procedido a trasladar al epígrafe de "Edificios terminados" 114.642 miles de euros correspondientes a obras donde se ha finalizado la ejecución de obra física.

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad procedió a constituir Àrqura Homes Fondo de Activos Bancarios (véase Nota 4.6.1) mediante la aportación, a dicho fondo, de 776.085 miles de euros de terrenos y obras en curso, en marcha y paradas. Dentro de estos inmuebles 562.998 miles de euros, se encontraban clasificados dentro del epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" al no estar previsto su promoción. Con motivo de la aportación al fondo, y su previsible promoción y/o desarrollo se han procedido a traspasar al epígrafe de Existencias.

Por otro lado, durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad ha realizado un análisis detallado de sus obras en curso con el objetivo de maximizar el valor de las mismas. Dicho análisis ha perseguido principalmente distinguir aquellas obras en curso sobre las cuales se espera obtener un mayor grado de rentabilidad mediante la ejecución de obras, desarrollo, finalización y puesta a la venta desde el canal minorista. Dicho análisis ha implicado que la Sociedad haya realizado trasposos, durante los ejercicios 2020 y 2019, de Inversiones Inmobiliarias a Existencias por importe de 1.930 y 10.732 miles de euros, respectivamente.

Subsanaciones

Durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han producido subsanaciones que hayan afectado al epígrafe de existencias.

Otra información

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la totalidad de las existencias de la Sociedad se encuentran libres de cargas y garantías.

Adicionalmente, durante los ejercicios 2020 y 2019 no se han capitalizado gastos financieros como mayor coste de las existencias.

Como procedimiento habitual, la práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega del contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y por las escasas operaciones de esta tipología en el ejercicio 2020 y 2019, la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2020 y 2019 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor de la Sociedad en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta que se formalice la rescisión de los contratos por causas no imputables a la Sociedad.

El procedimiento de la Sociedad en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados. El total de anticipos entregados por los clientes en concepto de reserva al 31 de diciembre de 2020 asciende a 25.646 miles de euros (17.335 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los saldos incluidos en este epígrafe del balance se aproxima cuanto menos a su valor razonable (véase Nota 5).

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Clientes por ventas	230.717	249.323
Deudores varios	15.387	13.574
Clientes de dudoso cobro	72.074	59.487
Provisión de insolvencias	(68.400)	(59.487)
Personal	12	12
Activos por impuesto corriente (Nota 15.1)	17.837	5.104
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 15.1)	9.831	12.267
Total	277.458	280.280

El importe registrado por la Sociedad en el epígrafe de "Clientes por ventas" recoge el importe pendiente de cobro derivado, principalmente, de las ventas de activos inmobiliarios e ingresos por arrendamiento realizados por la Sociedad durante los ejercicios 2020 y 2019. Dentro de este epígrafe se recoge el importe pendiente de cobro derivado de la venta del 75% del accionariado de la Sociedad Tempore Socimi, S.A. por importe de 97.901 miles de euros (véase Nota 7.2.1.). Dicho importe se encuentra aplazado hasta el 5 de agosto de 2022,

devengando un tipo de interés del 1,5% anual y se encuentra avalado por una entidad financiera de primer nivel.

Los importes clasificados como dudosos cobro y pendientes de ser provisionados al 31 de diciembre de 2020 se corresponden, en su totalidad, a cuotas de alquiler impagadas que cuentan con una antigüedad inferior a 12 meses, siendo este el hito usado por la Sociedad para provisionarlos en su totalidad.

El movimiento de la provisión de insolvencias durante el ejercicio 2020 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	31/12/2019	Dotaciones	Aplicaciones	31/12/2020
Provisión por insolvencias	(59.487)	(15.816)	6.903	(68.400)

Ejercicio 2019

	31/12/2018	Dotaciones	Aplicaciones	31/12/2019
Provisión por insolvencias	(63.047)	(8.367)	11.927	(59.487)

Las aplicaciones efectuadas durante los ejercicios 2020 y 2019 se corresponden, principalmente, al envío a fallidos de todos aquellos saldos que la Sociedad estima como irrecuperables, dada la situación crediticia del deudor y el importe pendiente de cobro. En su totalidad corresponde a saldos derivados de contratos de alquiler en los que la Sociedad se subrogó al adquirir los inmuebles correspondientes.

Es política de la Sociedad exigir garantías a los cobros aplazados, bien sea avales a primer requerimiento o fiadores con solvencia acreditada.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior.

El desglose de dichos activos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	31/12/2020	31/12/2019
Otros activos líquidos equivalentes	401.528	561.302
Bancos	3.072.468	2.553.988
Total	3.473.996	3.115.290

El importe registrado al 31 de diciembre de 2020 y 2019 en el epígrafe de "Otros activos líquidos equivalentes" corresponde a diversas imposiciones a plazo fijo realizadas por la Sociedad por importe de 401.528 y 561.302 miles de euros, respectivamente, en diversas entidades financieras. Si bien el vencimiento inicial de estas imposiciones está fijado para un plazo, generalmente superior a tres meses, la Sociedad ha decidido clasificarlo en dicho epígrafe puesto que puede optar a su cancelación anticipada sin comisión de penalización.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad ha registrado 71 y 18 miles de euros, respectivamente, en concepto de intereses procedentes de dichas inversiones, así como del dinero depositado en cuentas corrientes (véase Nota 16.6). Adicionalmente, durante los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad ha obtenido remuneración negativa sobre diversos depósitos y cuentas corrientes. Dichas remuneraciones negativas han ascendido a 7.158 y 5.931 miles de euros, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe de "Otros gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 16.5).

Al 31 de diciembre de 2020 no existen restricciones al uso de la tesorería y otros activos líquidos equivalente, así como tampoco existían a 31 de diciembre de 2019, salvo un importe equivalente al 8% de la caja generada por la Sociedad. Dicho importe, asciende al 31 de diciembre de 2020 y 2019 a 16.100 y 169.100 miles de euros, respectivamente, que se destinará a la amortización de deuda senior tal y como se detalla en los contratos de emisión de la financiación de la Sociedad (véase Nota 13).

11. Patrimonio neto

11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el capital social de la Sociedad está representado por 2.170.440.000 acciones de 0,14 euros de valor nominal, cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

A continuación, se presentan los accionistas que mantenían un % de participación superior al 2,5% del capital social al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

	% participación	Capital Social	Prima de emisión
Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB)	45,90%	139.472	-
Banco Santander, S.A.	22,21%	67.499	-
CaixaBank, S.A.	12,24%	37.181	-
Banco de Sabadell, S.A.	6,61%	20.097	-
Kutxabank, S.A.	2,53%	7.698	-
Resto de accionistas	10,50%	31.915	-
Total	100%	303.862	-

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones iguales o superiores al 3% del Capital Social o de los derechos de voto de la Sociedad, o que, siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad.

11.2 Reserva Legal

La reserva legal es restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del Capital Social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el saldo de la reserva legal asciende a 19.174 miles de euros.

Tal y como establece el artículo 326 de la Ley de Sociedades de Capital, una vez reducido el capital social será preciso que la reserva legal alcance el diez por ciento del nuevo capital.

11.3 Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

Miles de euros	31/12/2020	31/12/2019
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.052.961)	(2.105.715)
Total Resultados negativos de ejercicios anteriores	(3.052.961)	(2.105.715)
Reservas voluntarias por aplicación del RDL 4/2016	2.330.270	2.330.270
Reserva indisponible (*)	629.428	629.428
Total Otras reservas	2.959.698	2.959.698

(*) Esta reserva voluntaria indisponible, tal y como establece el artículo 335.c) de la Ley de Sociedades de Capital, será disponible únicamente con los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social.

11.4 Ajustes por cambios de valor

Este epígrafe del balance adjunto recoge el importe neto de su efecto impositivo de las variaciones de valor de los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura de flujos de efectivo (véase Nota 13.3) y el importe neto de su efecto fiscal derivado del deterioro existente en las unidades de Activos Financieros y en la unidad de Activos Inmobiliarios en aplicación de lo dispuesto por el RDL 4/2016 (véanse Notas 4.7 y 7.1.1.).

El movimiento del saldo de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones por baja de créditos fiscales	Reducción por deterioro	Adiciones / Disminuciones	Saldo final
Valoración de derivados	(922.322)	-	-	355.647	(566.675)
Deterioro unidad de Activos Financieros (*)	(6.322.635)	-	-	(1.549.136)	(7.871.771)
Deterioro unidad de Activos Inmobiliarios	(496.378)	-	-	(750.600)	(1.246.978)
Saldo	(7.741.335)	-	-	(1.944.089)	(9.685.424)

(*) Dentro de dicha cantidad existen, al 31 de diciembre de 2020, 1.936 millones asociados al deterioro de la cartera de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pagos de deuda. Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha procedido a reclasificar dicho importe al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias (véanse Notas 4.7.2, 5 y 7).

Ejercicio 2019

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones por baja de créditos fiscales	Reducción por deterioro	Adiciones / Disminuciones	Saldo final
Valoración de derivados	(1.221.223)	-	-	298.901	(922.322)
Deterioro unidad de Activos Financieros	(5.091.686)	-	(1.230.949)	-	(6.322.635)
Deterioro unidad de Activos Inmobiliarios	-	-	(496.378)	-	(496.378)
Saldo	(6.312.909)	-	(1.727.327)	298.901	(7.741.335)

Los ajustes en patrimonio por valoración son los siguientes:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Derivados de tipos de interés (Nota 13.3)	(897.592)	(1.342.399)
Ineficacia derivados	142.026	112.636
Efecto impositivo	188.892	307.441
Ajustes por cambios de valor – Operaciones de cobertura (neto de impuestos)	(566.675)	(922.322)
Deterioro unidad Activos Financieros (véase Nota 7.1.1)	(7.871.771)	(6.322.635)
Deterioro unidad Activos Inmobiliarios (véase Nota 5)	(1.246.978)	(496.378)
Efecto impositivo reconocido	-	-
Desactivación créditos fiscales años anteriores	-	-
Ajustes por cambios de valor – Deterioro unidad Activos Financieros e Inmobiliarios (neto de impuestos)	(9.118.749)	(6.819.013)
Total ajustes por cambios de valor	(9.685.424)	(7.741.335)

11.5 Situación patrimonial de la Sociedad

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 327 y 363.1 e) del TRLSC es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales de Sareb, S.A. al 31/12/2020	(10.528.692)
Menos:	
Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo	566.675
Ajustes por cambios de valor por deterioro de Activos Financieros	7.871.771
Ajustes por cambios de valor por deterioro de Activos Inmobiliarios	1.246.978
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/2020	(843.268)

Conviene señalar que conforme a la normativa contable vigente, los cambios en el valor del derivado de cobertura se registran en el patrimonio neto de la Sociedad hasta que se van imputando a resultados en el ejercicio correspondiente. La totalidad del valor razonable de este derivado sobre riesgo de tipo de interés, neto de su efecto

impositivo, es registrado en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor – Operaciones de cobertura" (véase Nota 13.3). No obstante, desde un punto de vista mercantil y conforme a lo dispuesto en el artículo 36 del Código de Comercio, estos cambios de valor del derivado de cobertura pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se consideran patrimonio neto a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas.

Por otro lado, tal y como establece el artículo 2 del RDL 4/2016 la Sociedad ha procedido a registrar las correcciones valorativas de las unidades de activos establecidas en la Circular 5/2015 con cargo a los epígrafes "Ajustes por cambios de valor – Deterioro de Activos Financieros" y "Ajustes por cambios de valor – Deterioro de Activos Inmobiliarios" netos de su efecto fiscal de su efecto fiscal. Tal y como se establece en dicho RDL los ajustes referidos anteriormente no se considerarán patrimonio neto a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas.

Por último, conviene señalar que con fecha 11 de marzo de 2020 se publicó el RDL 6/2020, en cuyo artículo 1 se procede a la modificar el apartado 3 de la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012. Dicha modificación establece que dadas las particularidades de la Sociedad, no le será de aplicación lo dispuesto en los artículos 348 bis y 363.1 e) de la LSC (véase Nota 2.4).

12. Provisiones y contingencias

En este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se incluyen las provisiones a largo plazo constituidas por Sareb que tienen por objeto cubrir determinados pasivos, así como la cobertura de otras responsabilidades contraídas por Sareb en el marco normal de su actividad, que se encuentran razonablemente cubiertas. El movimiento que se ha producido en este capítulo del balance durante los ejercicios 2020 y 2019, se muestra a continuación:

Miles de Euros		
	2020	2019
Saldo al inicio del ejercicio	3.662	7.862
Dotaciones	1.423	1.353
(Reversión)	(268)	(5.553)
Trasposos y otros movimientos	-	-
Saldo al final del ejercicio	4.817	3.662

La Sociedad interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de las actividades que desarrolla. Los litigios provisionados por la Sociedad durante el ejercicio 2020 y 2019, son de importes poco relevantes considerados individualmente, no existiendo ninguno adicional que resulte especialmente relevante. En este sentido, Sareb provisiona los riesgos probables por litigios de acuerdo con la evaluación de los mismos realizada por sus asesores jurídicos.

13. Detalle de Pasivos financieros

A continuación, se presenta un detalle de los pasivos financieros asumidos por Sareb a 31 de diciembre de 2020 y 2019 con el desglose requerido por la normativa aplicable:

Ejercicio 2020

Clases	Miles de Euros						Total
	Instrumentos financieros a largo plazo			Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	
Débitos y partidas a pagar	-	33.969.705	269.058	13.676	2.516.955	6.865	36.776.259
Derivados de cobertura	-	-	897.592	-	-	-	897.592
Total	-	33.969.705	1.166.650	13.676	2.516.955	6.865	37.673.851

Ejercicio 2019

Clases Categorías	Miles de Euros						Total
	Instrumentos financieros a largo plazo			Instrumentos financieros a corto plazo			
	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	
Débitos y partidas a pagar	-	35.773.230	242.552	15.301	1.064.930	201	37.096.214
Derivados de cobertura	-	-	1.342.399	-	-	-	1.342.399
Total	-	35.773.230	1.584.951	15.301	1.064.930	201	38.438.613

13.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tiene registrado en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" la cantidad de 13.676 y 15.301 miles de euros respectivamente, en concepto de "Intereses devengados pendientes de pago" de los derivados de cobertura suscritos durante el ejercicio 2013 (véase Nota 13.3).

13.2 Obligaciones y otros valores negociables a largo plazo y a corto plazo

La composición del epígrafe "Deudas a largo plazo - Obligaciones y otros valores negociables" y "Deudas a corto plazo - Obligaciones y otros valores negociables" a 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

Miles de euros	31/12/2020		31/12/2019	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Valores negociables- Deuda Senior	33.969.705	1.087.395	34.343.670	1.064.930
Valores negociables- Deuda Subordinada	-	1.429.560	1.429.560	-
Intereses devengados pendientes de pago	-	-	-	-
Total	33.969.705	2.516.955	35.773.230	1.064.930

Valores negociables - Deuda Senior

El detalle de los saldos recogidos en el epígrafe "Valores negociables - Deuda Senior" del cuadro anterior a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

31 de diciembre de 2020

Denominación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento contractual	Tipo aplicable vigente	Miles de euros
SAREB/VAR BO 20211231 2020-2	31/12/2020	31/12/2021	Eur 3m - 0,060%	10.260.300
SAREB/VAR BO 20211231 2018-4	31/12/2018	31/12/2021	Eur 3m + 0,050%	1.353.000
SAREB/VAR BO 20211231 2020-1	28/02/2020	28/02/2021	Eur 3m - 0,040%	4.064.100
SAREB/VAR BO 20210228 2019-2	28/02/2019	28/02/2021	Eur 3m + 0,060%	5.414.000
Total vencimientos contractuales a corto plazo				21.091.400
SAREB/VAR BO 20221231 2020-3	31/12/2020	31/12/2022	Eur 3m - 0,030%	13.542.600
SAREB/VAR BO 20220228 2019-3	28/02/2019	28/02/2022	Eur 3m + 0,090%	423.100
Total vencimientos contractuales a largo plazo				13.965.700
Total				35.057.100

31 de diciembre de 2019

Denominación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento contractual	Tipo aplicable vigente	Miles de euros
SAREB/VAR BO 20201231 2019-4	31/12/2019	31/12/2020	Eur 3m - 0,070%	10.262.300
SAREB/VAR BO 20201231 2018-3	31/12/2018	31/12/2020	Eur 3m + 0,030%	13.553.500
SAREB/VAR BO 20200228 2019-1	28/02/2019	28/02/2020	Eur 3m - 0,010%	4.064.100
Total vencimientos contractuales a corto plazo				27.879.900
SAREB/VAR BO 20211231 2018-4	31/12/2018	31/12/2021	Eur 3m + 0,050%	1.387.600
SAREB/VAR BO 20210228 2019-2	28/02/2019	28/02/2021	Eur 3m + 0,060%	5.463.700
SAREB/VAR BO 20220228 2019-3	28/02/2019	28/02/2022	Eur 3m + 0,090%	677.400
Total vencimientos contractuales a largo plazo				7.528.700
Total				35.408.600

El importe total de los valores negociables al 31 de diciembre de 2020 y 2019 están representados por anotaciones en cuenta. Adicionalmente cuentan con aval incondicional e irrevocable de la Administración General del Estado, con renuncia al beneficio de excusión.

Sareb mantiene la opción de renovar al vencimiento las emisiones de deuda senior anteriormente indicadas unilateralmente, si bien en el momento de la transacción no supone diferencias significativas entre su valor razonable y su nominal.

Dicha opción unilateral, permite a la Sociedad, en base también a sus previsiones de negocio y a la experiencia adquirida desde su constitución, considerar que los vencimientos contractuales indicados, a corto plazo, se materializarán en el largo plazo por un importe aproximado de 20.004.005 y 26.808.370 miles de euros, respectivamente.

Los tipos de interés que devengan dichos bonos se determinan como el Euribor a 3 meses más un diferencial. Dicho diferencial es el mismo durante toda la vida de la emisión.

Ejercicio 2020

Amortizaciones de bonos del ejercicio 2020

El resumen de las amortizaciones de deuda senior efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2020 son las siguientes:

Denominación	Amortización en metálico	Amortización Escrow Account (Nota 10)	Amortización por subsanaciones (Nota 1)	Amortización mediante nueva emisión	Total
SAREB/VAR BO 20201231 2019-4	-	-	2.000	10.260.300	10.262.300
SAREB/VAR BO 20201231 2018-3	-	7.900	3.000	13.542.600	13.553.500
SAREB/VAR BO 20211231 2018-4	-	33.000	1.600	-	34.600
SAREB/VAR BO 20200228 2019-1	-	-	-	4.064.100	4.064.100
SAREB/VAR BO 20210228 2019-2	49.700	-	-	-	49.700
SAREB/VAR BO 20220228 2019-3	243.600	10.700	-	-	254.300
Total	293.300	51.600	6.600	27.867.000	28.218.500

Subsanación escritura de adquisición de activos

Tal y como se indica en la Nota 1, durante el ejercicio 2020 la Sociedad procedió a la amortización de 6.600 miles de euros de bonos, con motivo de las subsanaciones formalizadas durante dicho ejercicio:

Miles de euros	Bankia, S.A.	Total
SAREB/VAR BO 20201231 2019-4	2.000	2.000
SAREB/VAR BO 20201231 2018-3	3.000	3.000
SAREB/VAR BO 20211231 2018-4	1.600	1.600
Total	6.600	6.600

Ejercicio 2019

Amortizaciones de bonos del ejercicio 2019

El resumen de las amortizaciones de deuda senior efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2019 son las siguientes:

Denominación	Amortización en metálico	Amortización Escrow Account (Nota 10)	Amortización por subsanaciones (Nota 1)	Amortización mediante nueva emisión	Total
SAREB/VAR BO 20190228 2017-2	85.700	-	-	5.471.900	5.557.600
SAREB/VAR BO 20190228 2016-2	419.200	-	-	706.600	1.125.800
SAREB/VAR BO 20201231 2018-3	70.000	23.400	-	-	93.400
SAREB/VAR BO 20211231 2018-4	291.700	97.500	-	-	389.200
SAREB/VAR BO 20210228 2019-2	-	8.200	-	-	8.200
SAREB/VAR BO 20220228 2019-3	-	29.200	-	-	29.200
SAREB/VAR BO 20191231 2018-2	-	-	300	10.262.300	10.262.600
SAREB/VAR BO 20201231 2018-3	-	-	500	-	500
SAREB/VAR BO 20211231 2018-4	-	-	300	-	300
SAREB/VAR BO 20190228 2018-1	-	-	-	4.064.100	4.064.100
Total	866.600	158.300	1.100	20.504.900	21.530.900

Subsanación escritura de adquisición de activos

Tal y como se indica en la Nota 1, durante el ejercicio 2019 la Sociedad procedió a la amortización de 1.100 miles de euros de bonos, con motivo de las subsanaciones formalizadas durante dicho ejercicio:

Miles de euros	Bankia, S.A.	Total
SAREB/VAR BO 20191231 2018-2	300	300
SAREB/VAR BO 20201231 2018-3	500	500
SAREB/VAR BO 20211231 2018-4	300	300
Total	1.100	1.100

Otra información

Durante el ejercicio 2020, dada la situación actual de los tipos de interés y la existencia de un "floor" del 0%, no se han devengado intereses por dichos valores negociables. Durante el ejercicio 2019 la Sociedad devengó por dicho concepto 280 miles de euros, y se encontraban registrados en el epígrafe "Gastos financieros - Por deudas con terceros" de la cuenta de resultados adjunta (véase Nota 16.5. Al 31 de diciembre de 2019 los intereses devengados pendientes de pago ascendían a 1 miles de euros y se encontraban registrados en el epígrafe "Deudas a corto plazo - Obligaciones y valores negociables" del balance adjunto. A la fecha de formulación de las presentes cuentas

anuales dichos intereses se encuentran pagados en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 los valores negociables senior emitidos por la Sociedad están listados y admitidos a cotización.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los valores negociables se aproxima a su valor razonable.

Valores negociables - Deuda subordinada

El detalle de los saldos recogidos en el epígrafe "Valores negociables - Deuda Subordinada" del cuadro anterior al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

31 de diciembre 2020 y 2019

	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tipo aplicable vigente	Miles de euros
SAREB/8,00 OBSUBDCONV 20271127 2013	26/02/2013	27/11/2027	8,00%	1.429.560
Total				1.429.560

Al 31 de diciembre de 2020 y de 2019 la distribución de los tenedores de la deuda subordinada es similar a estructura de distribución del capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020 y de 2019. En este sentido, de acuerdo con lo expuesto en la nota 2.4, la estructura accionarial de la Sociedad tras proceder a ejecutar las propuestas de reducción de capital social para compensar pérdidas y el aumento del capital social por capitalización de la deuda subordinada se mantendrá en los mismos porcentajes de participación que se describen en la Nota 11.

Las principales condiciones de las obligaciones subordinadas no garantizadas contingentemente convertibles se detallan a continuación:

- Todos los títulos pertenecen a una única serie y presentan los mismos términos y condiciones y atribuyen, por tanto, idénticos derechos a sus titulares. Son libremente transmisibles y están representados por anotaciones en cuenta y han quedado inscritas en los registros contables a cargo de la Iberclear y de sus entidades participantes autorizadas.
- El tipo de interés que devengan dichos bonos es fijo y se devengará anualmente siempre y cuando se cumpla la obtención de beneficios y la existencia

de reserva distribible suficiente. Por este motivo, durante los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad no ha devengado ni pagado cupón alguno por este concepto debido a la dificultad de estimar los flujos futuros distribibles.

- Amortización total: obligatoria el 27 de noviembre de 2027.
- Amortización parcial: Es posible a discreción de la Sociedad a partir del quinto año desde la emisión en función de los ratios de solvencia y apalancamiento existentes.
- Conversión: La deuda subordinada será convertible en capital en caso de insuficiencia patrimonial de la Sociedad por: i) la existencia de pérdidas acumuladas que resulten iguales o superiores al capital social más reservas de la misma o ii) encontrarse en causa de disolución por pérdidas que dejen reducido su patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social. Dicha conversión deberá realizarse siempre y cuando existan unos estados financieros auditados de la Sociedad correspondientes a un ejercicio social, en los cuales se muestre dicha insuficiencia patrimonial. En el supuesto de producirse la conversión, las acciones serán del

mismo valor nominal, de la misma clase y serie y con igual contenido de derechos que las acciones ordinarias en circulación y el capital social tras la conversión será un importe como máximo igual al 2% de los activos de la Sociedad (sin tener en cuenta el deterioro). Durante el ejercicio 2016 el Consejo de Administración, tras la aprobación de la Junta General de Accionistas del día 5 de mayo de 2016, procedió a aprobar la conversión de 2.170.440 miles de euros en capital social de la Sociedad, mediante la emisión de 2.170.440 miles de acciones de 1 euros de valor nominal cada una de ellas. Tras dicha conversión el saldo de la deuda subordinada asciende a 1.429.560 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2020, y dada la situación patrimonial de la Sociedad, la Sociedad ha procedido a registrar la totalidad del saldo remanente de deuda subordinada en el pasivo corriente dada la previsible conversión que se formalizará en el ejercicio 2021 (Véase Nota 2.4).

- Rango: las obligaciones subordinadas convertibles se sitúan en orden de prelación:
 - Por detrás de todos los acreedores comunes (senior) de la Sociedad;
 - "Pari passu" con cualquier deuda subordinada, simple o convertible de la Sociedad, emitida o que se emita en el futuro, o que se haya ocurrido o se incurra en el futuro bajo cualquier otro título.
 - Por delante de las acciones ordinarias o preferentes de la Sociedad.

13.3 Derivados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la principal fuente de financiación de Sareb consiste en las obligaciones y valores negociables emitidos durante los ejercicios 2013 y 2012, o renovados en su caso al vencimiento de los mismos, con motivo de la adquisición de los activos inmobiliarios y crediticios descrita en la Nota 1, que están referenciados a tipo de interés variable. Debido al elevado volumen de la operación y con el fin de reducir la elevada exposición y el consiguiente riesgo para la Sociedad frente a una posible subida en el tipo de interés, el 2 de agosto de 2013 la Sociedad contrató un swap de tipo de interés que le permitiese cubrir este riesgo por un notional inicial de 42.221 millones de euros, que disminuirá progresivamente en función del

vencimiento de los bonos senior cubiertos en ejercicios futuros y fijando la deuda a unos tipos de interés fijos en un rango de entre el 0,491% y el 3,145% anual. Esta operación no tiene finalidad especulativa, sino que tiene la consideración de cobertura de flujos de efectivo y supuso, de facto, el transformar parte del endeudamiento de la Sociedad durante el periodo cubierto en endeudamiento a tipo fijo frente a la configuración a tipo variable de los bonos emitidos.

La cobertura de flujos de efectivo se realizó en un contexto temporal y de mercado en el que los tipos de interés eran compatibles con los contemplados en el Plan de Negocio de la Sociedad, por lo que mediante esta operación se aseguró una parte sustancial del mismo reduciendo el riesgo de que una subida de tipos de interés pudiese poner en riesgo el referido Plan y la viabilidad de la Sociedad. En contrapartida la operación suponía renunciar, por la parte y el periodo de tiempo cubiertos, al eventual beneficio derivado de una bajada de los tipos de interés de referencia.

Las medidas de relajación de la política monetaria adoptadas por el Banco Central Europeo desde finales de 2013 han contribuido a un paulatino descenso de los tipos de interés que actualmente se encuentran en mínimos históricos. Dicha evolución, se ha trasladado a la valoración del derivado de cobertura contratado por la Sociedad.

El valor de mercado de los derivados de tipos de interés (swaps) se obtiene como la suma del valor presente de todos los flujos de caja según las condiciones contractuales y de los tipos de interés cotizados en mercado. Los tipos de interés empleados para la estimación futura de los intereses variables se obtienen a partir de instrumentos cotizados en mercados financieros y referenciados al índice EURIBOR 3M. Los tipos de interés de descuento empleados para la actualización de flujos se obtienen a partir de instrumentos cotizados en mercados financieros y referenciados al índice EONIA.

El saldo del epígrafe "Deudas a largo plazo – Derivados" del pasivo del balance a 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde en su totalidad al valor razonable del mencionado derivado de cobertura sobre riesgo de tipo de interés contratado con diversas entidades financieras. El valor razonable de este derivado, obtenido mediante la aplicación de técnicas de valoración generalmente aceptadas a partir de la utilización de inputs observables en el mercado, asciende al 31 de diciembre de 2020 y 2019, a 897.592 y 1.342.399 miles de euros, respectivamente (véase Nota 11.4).

El desglose del importe del valor notional y valor razonable estas operaciones, en relación a plazos en que se espera que ocurran los flujos de efectivo y los ejercicios en los cuales se espera que afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias, es el siguiente (en miles de euros):

SWAPS tipos de interés	Rango Tipos Fijos	Vencimiento	2021	2022	2023	Totales
Nocionales			14.009.000	11.397.000	2.967.000	28.373.000
Valor razonable	2,71%-3,16%	2021-2023	(468.291)	(401.520)	(27.781)	(897.592)

La Sociedad estima que el efecto sobre el valor de mercado de dichos derivados de incrementos de 1 punto básico en los tipos de interés de referencia, tendría un impacto en el patrimonio neto de la Sociedad de 2.830 miles de euros positivos. El impacto estimado de una variación a la baja de los tipos de interés de referencia de 1 punto básico, tendría un impacto similar de carácter negativo. Dicho efecto, fue calculado también al cierre del ejercicio 2019, estimándose un impacto en el patrimonio neto de la Sociedad de 4.077 miles de euros positivos, y con un efecto similar en negativo para una variación a la baja.

Conforme a la normativa contable vigente, los cambios en el valor del derivado de cobertura se registran en el patrimonio neto de la Sociedad hasta que se van imputando a resultados en los ejercicios siguientes correspondientes. Tal y como se detalla en la Nota 4 durante los ejercicios 2020 y 2019, los derivados que cubren los bonos emitidos a un año y parte de los bonos emitidos a dos años han mantenido la efectividad dentro de los umbrales exigidos por la NRV 9ª. 6, pero debido a la evolución a la baja de los tipos de interés a los cuales se encuentran referenciados los riesgos cubiertos y a la aplicación por parte de Sareb en los ejercicios 2020 y 2019 de un "floor" por el cual el tipo de interés no podía ser, en ningún caso, inferior al 0%, han perdido parte de dicha efectividad. Como consecuencia de esto, la Sociedad ha procedido a registrar un mayor gasto financiero por importe de 29.390 y 30.674 miles de euros, respectivamente, derivado de la valoración de dichos instrumentos de cobertura dentro del epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 16.5).

El resto del valor de los derivados, neto de su efecto fiscal se registra en el epígrafe "Ajustes por cambios de valor" por importe de 566.675 y 922.322 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2020 y 2019.

Este efecto, junto con el deterioro de las unidades de activos financieros y de la unidad de activos inmobiliarios coloca el patrimonio neto de la Sociedad en negativo. No obstante, desde un punto de vista mercantil y conforme a lo dispuesto en el artículo 36 del Código de Comercio a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas, estos cambios de valor del derivado de cobertura pendientes de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias no se consideran patrimonio neto.

Asimismo, el importe que ha sido imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias desde el patrimonio neto, asciende a 31 de diciembre de 2020 y 2019 a 539.179 y 576.322 miles de euros, respectivamente registrados dentro del epígrafe "Gastos financieros – Por deudas con terceros" (véase nota 16.5).

El riesgo de crédito asociado a las operaciones de derivados es minimizado mediante acuerdos contractuales de intercambios de colateral y por otros tipos de garantías que dependen de la naturaleza y el tipo de la contraparte, de acuerdo con las normas de la "International Swaps and Derivatives Association" (ISDA).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, a efectos de garantizar el cumplimiento de las cláusulas de los contratos de derivados mencionados, Sareb había constituido garantías dinerarias a favor de las contrapartes de los derivados contratados que a dicha fecha presentaban una valoración negativa para la Sociedad, por un importe de 796.200 y 1.266.500 miles de euros, respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo - Otros activos financieros" del balance así como depósitos en las contrapartidas por un saldo total de 217.500 miles de euros en ambos ejercicios (véase Nota 7.1.2).

13.4 Otros pasivos financieros no corrientes

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Valor razonable de las fianzas Íbero	186.068	235.642
Efecto actualización financiera fianzas Íbero	-	-
Total nominal fianzas Íbero	186.068	235.642
Anticipo FAB Arqura Homes (véase Nota 4.6.1 y 8)	75.274	-
Fianzas de arrendatarios y Otros	7.716	6.910
Total	269.058	242.552

De acuerdo con lo señalado en la NRV 9ª 5.6 del Plan General de Contabilidad, la Sociedad ha procedido a estimar el valor razonable de las fianzas señaladas en la Nota 1 en relación con el Proyecto Ibero. Para el cálculo de dicha actualización se ha considerado el coste medio ponderado de la deuda de la Sociedad (véase Nota 13.1). Durante el ejercicio 2020, y dada la evolución de los tipos de interés la Sociedad ha concluido que el valor razonable de dichas fianzas coincide con el valor nominal de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2019, y ante el vencimiento del contrato "Ibero" de la cartera gestionada por Haya Real Estate, S.A.U. la Sociedad procedió a regularizar a ingresos el importe de la fianza depositada por dicho servicer, y que previsiblemente no será devuelta con cargo a los honorarios devengados pendientes de pago a dicha fecha. El importe de dicha fianza ascendía a 36.117 miles de euros, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los Administradores de la Sociedad estiman que el valor razonable del epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" no difiere de su valor en libros.

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se indica a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2020	31/12/2019
Proveedores	38.631	79.611
Proveedores, facturas pendientes de recibir	288.961	351.047
Personal	7	4.628
Pasivos por impuesto corriente (Nota 15.1)	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15.1)	73.546	75.634
Anticipos de clientes	28.108	19.506
Total	429.253	530.426

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles o suelos.

El epígrafe de "Proveedores, facturas pendientes de recibir" recoge al 31 de diciembre de 2020 importes de 42.140 y 73.231 miles de euros (50.010 y 65.431 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) en concepto de gastos devengados de comisión de gestión y venta, respectivamente, así como 173.187 miles de euros (235.606 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) de gastos generales y de mantenimiento de los activos gestionados por la Sociedad sobre los cuales la Sociedad no ha recibido las facturas correspondientes.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019 el epígrafe de "Anticipos de clientes" incluye, principalmente, los cobros anticipados a cuenta de futuras transmisiones de ciertos inmuebles incluidos en los epígrafes de Inversiones Inmobiliarias y Existencias (véanse Notas 5 y 8).

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

De acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el detalle del periodo medio de pago a proveedores efectuado durante los ejercicios 2020 y 2019 por la Sociedad es el siguiente:

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Periodo medio de pago a proveedores	33	35
Ratio de operaciones pagadas	30	32
Ratio de operaciones pendientes de pago	89	54
	Miles de euros	
Total pagos realizados	681.255	481.064
Total pagos pendientes	38.631	79.611

15. Administraciones públicas y situación fiscal

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

31 de diciembre de 2020

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Hacienda Pública IVA diferido	-	468	-	-
Hacienda Pública Deudor por IVA/IGIC	-	9.363	-	-
Activos por Impuestos Diferidos	203.470	-	-	-
Provisión de impuestos	-	-	-	25.754
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	-	-	41.623
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	-	-	4.770
Hacienda Pública Acreedor por IGIC	-	-	-	176
Hacienda Pública Acreedor por IPSI	-	-	-	658
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	565
Impuesto sobre sociedades	-	17.837	-	-
Hacienda Pública Acreedor/deudor por otros conceptos fiscales	-	-	-	-
Total	203.470	27.668	-	73.546

31 de diciembre de 2019

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Hacienda Pública IVA diferido	-	457	-	-
Hacienda Pública Deudor por IVA/IGIC	-	11.810	-	-
Activos por Impuestos Diferidos	323.821	-	-	-
Provisión de impuestos	-	-	-	33.799
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	-	-	36.782
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	-	-	2.932
Hacienda Pública Acreedor por IGIC	-	-	-	897
Hacienda Pública Acreedor por IPSI	-	-	-	658
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	566
Impuesto sobre sociedades	-	5.104	-	-
Hacienda Pública Acreedor/deudor por otros conceptos fiscales	-	-	-	-
Total	323.821	17.371	-	75.634

Los saldos correspondientes a las provisiones de impuestos se corresponden con la provisión realizada por IVA no deducible relacionado con la provisión de facturas pendientes de recibir (véase Nota 14) al cierre de los ejercicios 2020 y 2019.

15.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del citado impuesto, es como sigue:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros				Total
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldo de ingresos y gastos netos del período. Beneficio / (pérdida)		(1.073.041)		(1.944.089)	(3.017.130)
Impuesto sobre sociedades	1.101	-	118.549	-	119.650
Diferencias permanentes	1.550	(29.986)	-	-	(28.436)
Diferencias temporarias					
- Con origen en el periodo	4.620	-	1.825.540	-	1.830.160
- Con origen periodos anteriores	-	(11.856)	-	-	(11.856)
Base imponible (resultado fiscal)	7.271	(1.114.883)	1.944.089	(1.944.089)	(1.107.612)

Ejercicio 2019

	Miles de Euros				Total
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
Saldos de ingresos y gastos netos del período. Beneficio / (pérdida)		(947.246)		(1.428.425)	(2.375.671)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre sociedades	82.999	-	99.634	-	182.633
Diferencias permanentes	5.010	(31.512)	-	-	(26.502)
Diferencias temporarias					
- Con origen en el periodo	6.487	-	1.328.791	-	753.132
- Con origen periodos anteriores	-	(14.435)	-	-	(14.435)
Base imponible (resultado fiscal)	94.496	(993.193)	1.428.425	(1.428.425)	(898.697)

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 las principales diferencias temporarias derivan de dotaciones a provisiones y amortizaciones, entre otros. Por su parte, el origen de las diferencias permanentes corresponde a recargos, sanciones, los resultados aportados por los FABs (véase Nota 4.7) y exenciones por las rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles.

Los cuadros anteriores se presentan de acuerdo con el modelo requerido por el Plan General de Contabilidad del año 2007. Los importes incluidos en la rúbrica de "Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto" del mismo corresponden a ajustes contables que no tienen reflejo en la base imponible del impuesto y, por lo tanto, no se integran de manera efectiva en la base imponible del impuesto sobre sociedades del ejercicio.

Los efectos fiscales relevantes reconocidos directamente en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponden a los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura por importe de 355.647 y 307.441 miles de euros, respectivamente, así como el deterioro de la cartera de Activos Inmobiliarios y Financieros (véase Nota 11.4).

A continuación, se presenta la conciliación entre el gasto por impuesto sobre sociedades contabilizado por Sareb y el resultado de multiplicar el tipo de gravamen del Impuesto sobre Sociedades aplicable por el total de ingresos y gastos reconocidos, antes de impuestos correspondientes a los ejercicios 2020 y 2019:

Ejercicio 2020

	(Ingresos) / Gastos (Miles de Euros)		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Importes registrados directamente contra el patrimonio neto	Total ingresos y gastos reconocidos
Beneficio / (Pérdidas) antes de impuestos	(1.071.940)	(1.825.540)	(2.897.480)
Diferencias permanentes	(28.436)	-	(28.436)
Total	(1.100.376)	(1.825.540)	(2.925.916)
Tipo de gravamen del impuesto sobre sociedades	25%	25%	25%
Total	(275.094)	(456.385)	(731.479)

Continúa

	(Ingresos) / Gastos (Miles de Euros)		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Importes registrados directamente contra el patrimonio neto	Total ingresos y gastos reconocidos
Deducciones y bonificaciones	(845)	-	(845)
(Beneficio) / Pérdida devengado por impuesto sobre sociedades	(275.939)	(456.385)	(732.324)
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	6	-	6
Impuesto sociedades FABs no desconsolidados (Nota 4.6.1.)	(9)	-	(9)
Ajuste por limitación de activos fiscales años anteriores	1.801	-	1.801
Ajuste por limitación de activos fiscales año en curso	275.242	574.934	850.176
Total (ingreso) / gasto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias	1.101	118.549	119.650

Ejercicio 2019

	(Ingresos) / Gastos (Miles de Euros)		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Importes registrados directamente contra el patrimonio neto	Total ingresos y gastos reconocidos
Beneficio / (Pérdidas) antes de impuestos	(864.247)	(1.328.791)	(2.193.038)
Diferencias permanentes	(26.502)	-	(26.502)
Total	(890.749)	(1.328.791)	(2.219.540)
Tipo de gravamen del impuesto sobre sociedades	25%	25%	25%
Total	(222.687)	(332.198)	(554.885)
Deducciones y bonificaciones	(796)	-	(796)
(Beneficio) / Pérdida devengado por impuesto sobre sociedades	(223.483)	(332.198)	(555.681)
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	3.609	-	3.609
Impuesto sociedades FABs no desconsolidados (Nota 4.6.1.)	98	-	98
Ajuste por limitación de activos fiscales años anteriores	80.088	-	80.088
Ajuste por limitación de activos fiscales año en curso	222.687	431.832	654.519
Total (ingreso) / gasto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias	82.999	99.634	182.633

A lo largo del ejercicio 2017, la Sociedad recibió por parte de la Dirección General de Tributos, la confirmación de los criterios aplicados, así como los criterios a aplicar en relación con el movimiento del saldo de la provisión y de la cuenta de "Ajustes por cambio de valor", que se pueda producir en el futuro. En este sentido, las correcciones valorativas que se hubiesen reconocido a partir del 1 de enero de 2016, con cargo a la cuenta de "Ajustes por cambio de valor", con objeto de incrementar el saldo de la provisión por deterioro de la unidad de activos financieros, no tienen la consideración de gastos fiscalmente deducibles. Las minoraciones del saldo de la citada provisión con abono a la cuenta de "Ajustes por cambio de valor", no forman parte del resultado contable. Por ello, dado que la dotación correspondiente, a partir de 1 de enero de 2016, no habría tenido la condición de gasto fiscalmente deducible, no deberán integrarse en la base imponible, sin perjuicio de lo comentado en el párrafo siguiente.

El saldo de la cuenta de "Ajustes por cambio de valor" al 1 de enero de 2016 recogía el importe del saldo de la provisión por deterioro de la unidad de activos financieros, registrada a 31 de diciembre de 2015 neto de su efecto fiscal, teniendo tales dotaciones la condición de fiscalmente deducibles. Por el contrario, las dotaciones realizadas a partir de 1 de enero de 2016, no tuvieron la condición de fiscalmente deducibles. A efectos del tratamiento fiscal de la minoración que pueda producirse de la provisión, y determinar si se corresponde con dotaciones que fueron fiscalmente deducibles o no, la Sociedad aplica un criterio FIFO, considerando que las cantidades revertidas se corresponden inicialmente con importes que se consideraron fiscalmente deducibles. Una vez que se haya acumulado un importe igual al integrado en las bases imponibles de los periodos impositivos 2012 a 2015 por la consideración de fiscalmente deducibles de las correspondientes dotaciones, las minoraciones del saldo de la provisión con abono a la cuenta de "Ajustes por cambio de valor" no se integrarán en la base imponible.

La Sociedad, considera, asimismo, que el incremento del saldo de la provisión que se ha registrado en el ejercicio, en la cuenta de "Ajustes por cambio de valor", del Patrimonio Neto de Sareb por aplicación del RDL 4/2016, tiene la consideración de partida no deducible, habiendo confirmado dicho criterio con la Agencia Tributaria.

El 3 de diciembre de 2016, se publicó en el BOE el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social. Dicha norma introduce algunas modificaciones de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En concreto, se añade la Disposición adicional decimoquinta mediante la cual se establece, con carácter indefinido, la compensación de las bases imponibles negativas con el límite del 25 por ciento de la base imponible previa, cuando el importe neto de la cifra de negocios de los 12 meses previos sea al menos de 60 millones de euros.

La Compañía ha realizado el análisis sobre la recuperación de todos los activos por impuesto diferido (créditos fiscales y activos por impuesto diferido), con base en la Resolución de 9 de febrero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se desarrollan las normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para la contabilización del Impuesto sobre Beneficios, en la normativa fiscal, incluida la modificación comentada y según las previsiones del Plan de Negocio, el cual contempla un horizonte temporal de siete años (ocho años en el ejercicio 2019).

En consecuencia, los activos fiscales diferidos que quedan registrados en la Compañía al cierre del ejercicio 2020, al tipo del 25 por ciento (tipo impositivo aplicable del Impuesto sobre Sociedades), son los que se considera probable que serán aplicados, según las ganancias fiscales futuras o bien mediante la recuperación de la valoración de los derivados financieros contratados por la Sociedad (véase Nota 15.3). Dicho cálculo se ha realizado considerando el horizonte temporal contemplado en el plan de negocio de la Sociedad, del cual se deriva la generación de ganancias fiscales futuras que permiten compensar los activos fiscales contabilizados, teniendo en cuenta que el límite máximo anual para compensar dichos créditos fiscales está limitado al 25% de la base imponible positiva anual. Durante el ejercicio 2020 la Sociedad no ha procedido a dar de baja activos fiscales por dicho concepto.

A continuación, se presenta la conciliación entre la base imponible y la cuota líquida del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2020 y 2019:

Miles de Euros		
	2020	2019
Base imponible (resultado fiscal)	(1.107.612)	(898.697)
Base imponible por tipo impositivo (25%)	(276.903)	(224.674)
Deducciones y bonificaciones	(845)	(796)
-De los que monetizables	(704)	(796)
Retenciones y pagos a cuenta	(10.994)	(522)
Cuota líquida a (cobrar) / pagar	(11.698)	(1.318)

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con 6.139 miles de euros pendientes de cobro de cuotas liquidadas de ejercicios anteriores.

El detalle de las bases imponibles registradas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros	Al 25 %	Importe activado
Bases imponibles negativas			
Ejercicio 2012	200	50	-
Ejercicio 2013	120.594	30.149	-
Ejercicio 2014	494.350	123.588	-
Ejercicio 2015	2.387.698	596.925	-
Ejercicio 2016	706.118	176.530	-
Ejercicio 2017	835.348	208.837	-
Ejercicio 2018 (*)	904.044	226.011	-
Ejercicio 2019	906.701	226.675	-
Ejercicio 2020	1.107.612	276.903	-
Total	7.462.665	1.865.668	-

Ejercicio 2019

	Miles de Euros	Al 25 %	Importe activado
Bases imponibles negativas			
Ejercicio 2012	200	50	-
Ejercicio 2013	120.594	30.149	-
Ejercicio 2014	494.350	123.588	-
Ejercicio 2015	2.387.698	596.925	-
Ejercicio 2016	706.118	176.530	-
Ejercicio 2017	835.348	208.837	-
Ejercicio 2018 (*)	904.044	226.011	-
Ejercicio 2019	898.697	224.674	-
Total	6.347.049	1.586.764	-

(*) Existe una diferencia entre la base imponible negativa del IS del ejercicio 2018 y la liquidación finalmente presentada mediante el Modelo 200 como consecuencia de un ajuste positivo.

Las anteriores bases imponibles negativas no tienen caducidad pudiendo ser compensadas a lo largo de toda la vida de la Sociedad.

Por su parte la Sociedad mantiene las siguientes deducciones al cierre de los ejercicios 2020 y 2019:

	Importe deducción	Fecha caducidad
Deducciones por I+D		
Ejercicio 2019	880	Ejercicio 2037
Total	880	

La totalidad del gasto por impuesto sobre sociedades devengado en los ejercicios 2020 y 2019 corresponde a operaciones continuadas.

15.3 Activos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Crédito fiscal		
- Por bases imponibles negativas	-	-
- Por deducciones pendientes de aplicación	-	-
Diferencias temporarias 2013	2.049	2.585
Diferencias temporarias 2014	9.763	11.029
Diferencias temporarias 2015	723	723
Diferencias temporarias 2016	552	552
Diferencias temporarias 2017	316	316
Diferencias temporarias 2018	1.175	1.175
Diferencias temporarias 2019	-	-
Valoración de derivados a mercado	188.892	307.441
Total activos por impuesto diferido	203.470	323.821

En relación a los activos por impuesto diferido registrados como consecuencia de la valoración de los derivados a mercado, la Sociedad estima que los mismos se irán revirtiendo contra el epígrafe de "Ajustes por cambios de valor" del balance adjunto, conforme vaya revirtiendo la valoración de los derivados de cobertura contratados. La previsión de la reversión por parte de la Sociedad es la siguiente:

Activos por impuesto diferido	2021	2022	2023	Totales
Valoración de derivados a mercado	98.548	84.497	5.846	188.892

Tanto los impuestos anticipados deudores como los créditos fiscales por bases imponibles negativas han sido registrados en el balance por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

15.4 Ejercicios abiertos a inspección

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los ejercicios relativos a Impuesto sobre Sociedades

devengados desde su constitución. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

En el mes de abril de 2019 la Administración Tributaria inició una inspección en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido de los ejercicios 2015 y 2016. Dichas actuaciones han finalizado durante el ejercicio 2020 por parte de la autoridad competente. El resultado de la inspección ha sido aceptado por la Sociedad mediante la firma del acta en conformidad, no teniendo impacto significativo en las presentes cuentas anuales.

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad no tiene actuaciones de inspección abiertas con la Agencia Tributaria adicionales a la anteriormente comentada.

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose por rama de actividad al cierre de los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Ingresos por ventas de préstamos y créditos (Nota 7.1.1)	1.081	465
Ingresos por intereses financieros de préstamos y créditos (Nota 7.1.1)	169.150	329.652
Ingresos por ventas de Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	665.771	958.155
Ingresos por ventas de existencias	128.317	87.839
Ingresos por rentas (Nota 6)	45.408	40.553
Ingresos por remuneraciones de FABs (véase Nota 7.2.2)	703	1.193
Ingresos por enajenación y liquidación de FABs (véase Nota 7.2.2)	1.413	103.078
Recuperaciones de plusvalías de préstamos y créditos – neto de condonaciones (Nota 7.1.1)	(70.035)	(90.778)
Total	941.808	1.430.157

La totalidad de los ingresos de la Sociedad se han obtenido en territorio nacional.

Durante los ejercicios 2020 y 2019, y como consecuencia del principio de aplicación de las cantidades recobradas por Sareb de sus acreditados, la cual aplica en primer lugar a intereses y posteriormente a capital, la cifra

de "Recuperaciones de plusvalías de préstamos y créditos" es negativa por importe de 70.035 y 90.778 miles de euros, respectivamente. No obstante, el ingreso total teniendo en cuenta la cifra de ingresos por intereses asciende a 99.115 y 238.874 miles de euros, respectivamente.

16.2 Coste de las ventas y variación de existencias

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Variación de existencias	(86.219)	(61.962)
Total variación de existencias	(86.219)	(61.962)
Coste de las Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	(664.486)	(861.711)
Coste de ventas de Activos Financieros (Nota 7.1.1)	(257)	(399)
Coste de venta de los FABs (Nota 7.2.2)	(2.235)	(95.885)
Total coste de ventas	(666.978)	(957.995)

16.3 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Sueldos y salarios	29.480	33.300
Cargas sociales	6.595	6.669
Total	36.075	39.969

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2020 y 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de empleados	
	2020	2019
Directivos	65	66
Jefes y Técnicos	300	278
Administrativos y comerciales	28	44
Total	393	388

Asimismo, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, detallado por categorías, es el siguiente:

	2020			2019		
	Mujeres	Hombres	Número de Empleados	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	21	43	64	18	48	66
Jefes y Técnicos	129	161	290	126	159	285
Administrativos y comerciales	22	3	25	35	8	43
Total	172	207	379	179	215	394

Durante el ejercicio 2020 y 2019 la Sociedad ha empleado a dos personas con un grado de minusvalía superior al 33%.

16.4 Servicios exteriores

El detalle de esta partida correspondiente a los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2020	2019
Comisiones de gestión y comercialización "Ibero" (Nota 1)	97.288	199.517
Otras comisiones de gestión y comercialización	26.918	-
Arrendamientos y cánones	4.296	4.052
Reparaciones y conservación	110.376	96.013
Servicios de profesionales independientes	80.934	87.128
Primas de seguros	4.528	3.708
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	592	3.419
Servicios bancarios	628	5.716
Suministros	18.979	22.238
Otros servicios	3.881	6.046
Total Servicios Exteriores	348.420	427.837

En el epígrafe "Reparaciones y conservación" durante los ejercicios 2020 y 2019 se incluyen, principalmente, los gastos de comunidades de propietarios de los activos inmobiliarios, por importe de 46.678 y 32.810 miles de euros, respectivamente. El epígrafe de "Tributos" recoge fundamentalmente, el coste de los Impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBIs) relativos a los activos inmobiliarios de la Sociedad, así como el IVA no deducible soportado por la misma durante los ejercicios 2020 y 2019. Dicho IVA no deducible se soporta, en gran medida, en los procesos de ejecución y dación formalizados por la Sociedad durante los ejercicios 2020 y 2019 (véase Nota 5).

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales individuales de los ejercicios 2020 y 2019 de la Sociedad ha ascendido a un importe de 1.332 y 1.312 miles de euros, respectivamente. En los ejercicios 2020 y 2019 han sido devengados los honorarios por otros servicios por importes de 50 y 20 miles euros respectivamente en concepto de la emisión del informe anual del experto externo en relación con la prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 se han devengado honorarios correspondientes a la emisión del experto independiente sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF).

16.5 Gastos financieros

	Miles de euros	
	2020	2019
Intereses de Obligaciones y otros valores negociables (Nota 13.2)	(427)	280
Intereses de derivados financieros (Nota 13.3)	509.789	545.648
Gasto financiero – Ineficacia derivados (Notas 4.9 y 13.3)	29.390	30.674
Otros gastos financieros	12.357	12.093
Total	551.109	588.695

El epígrafe de “Otros gastos financieros” recoge, principalmente, el coste financiero derivado de la financiación otorgada por el inversor del FAB Bull 2013 por importe de 78 y 238 miles de euros en los ejercicios 2020 y 2019 respectivamente, el cual no ha sido desconsolidado del balance adjunto (véase Nota 4.6.1). Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020 y 2019 dicho epígrafe recoge 7.158 y 5.931 miles de euros respectivamente derivados de la remuneración negativa que la Sociedad ha obtenido sobre sus saldos de tesorería (véase Nota 10).

16.6 Ingresos financieros

A continuación, se presenta el desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2020 y 2019:

	Miles de euros	
	2020	2019
Por remuneración tesorería y otros activos líquidos (Nota 10)	71	18
Por remuneración “Otros activos financieros”	3.048	2.471
Otros ingresos financieros – Subsanación (Nota 1)	24	1
Otros ingresos financieros	48	670
Total	3.191	3.160

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas e información legal relativa al Consejo de Administración

17.1 Operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos y de las operaciones realizadas por Sareb con partes vinculadas registrados en estos estados financieros de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de euros				
	FROB y entidades bajo control por parte de FROB.	Accionistas Significativos (**)	Fondos de Activos Bancarios, empresas del grupo y otras vinculadas	Consejo de Administración (*)	Alta Dirección (*)
Activo:					
Créditos y préstamos	-	-	35.632	-	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7.2.1 y 4.6.1)	-	-	36.097	-	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	-	3.167	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	14.595	-	-	-	-
Pasivo:					
Obligaciones y resto de valores negociables a largo plazo	20.150.000	-	-	-	-
Obligaciones y resto de valores negociables a corto plazo	-	-	-	-	-
Pérdidas y Ganancias:					
Ingresos por ventas de Inv. Inmobiliarias	-	-	-	-	-
Ingresos por prestación de servicios	-	-	171	-	-
Ingresos por remuneración FABs	-	-	703	-	-
Otros gastos de explotación	-	-	-	(1.098)	(1.180)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	(2.235)	-	-
Ingresos financieros	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(245)	-	-	-	-

Continúa

Otras operaciones					
Compra de Inv. Inmobiliarias	-	-	-	-	-
Compromisos por opciones de compra	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-
Riesgos contingentes:					
Avales concedidos	-	-	-	-	-

(*) Dichos importes hacen referencia a las remuneraciones percibidas por el Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020. Los importes de las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección durante todo el ejercicio 2020 ascienden a 1.223 y a 2.024 miles de euros respectivamente, resultado de añadir los importes percibidos y devengados por personas que no formaban parte de estos órganos a 31 de diciembre de 2020 (125 miles de euros en el caso de los miembros del Consejo de Administración y 844 miles de euros en el caso de la Alta Dirección). (Véase Nota 17.3).

(**) Al 31 de diciembre de 2020 no se ha considerado ninguna accionista, a excepción del FROB, como significativa, al no tener de manera individual la posibilidad de ejercer el control o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras o de explotación de la Sociedad.

Ejercicio 2019

	Miles de euros				
	FROB y entidades bajo control por parte de FROB.	Accionistas Significativos (**)	Fondos de Activos Bancarios, empresas del grupo y otras vinculadas	Consejo de Administración (*)	Alta Dirección (*)
Activo:					
Créditos y préstamos	-	-	20.872	-	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7.2.1 y 4.6.1)	-	-	38.035	-	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	-	4.138	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.200	-	-	-	-
Pasivo:					
Obligaciones y resto de valores negociables a largo plazo	20.305.100	-	-	-	-
Obligaciones y resto de valores negociables a corto plazo	-	-	-	-	-
Pérdidas y Ganancias:					
Ingresos por ventas de Inv. Inmobiliarias	-	-	165	-	-
Ingresos por prestación de servicios	-	-	-	-	-
Ingresos por remuneración FABs	-	-	1.193	-	-
Otros gastos de explotación	-	-	1.147	(1.273)	(3.594)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	(2.203)	-	-

Continúa

	Miles de euros				
	FROB y entidades bajo control por parte de FROB.	Accionistas Significativos (**)	Fondos de Activos Bancarios, empresas del grupo y otras vinculadas	Consejo de Administración (*)	Alta Dirección (*)
Ingresos financieros	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(160)	-	-	-	-
Otras operaciones					
Compra de Inv. Inmobiliarias	-	-	-	-	-
Compromisos por opciones de compra	11.097	-	-	-	-
Dividendos	-	-	190.618	-	-
Riesgos contingentes:					
Avales concedidos	-	-	-	-	-

(*) Dichos importes hacen referencia a las remuneraciones percibidas por el Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019. Los importes de las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección durante todo el ejercicio 2019 ascienden a 1.383 y a 3.842 miles de euros respectivamente, resultado de añadir los importes percibidos y devengados por personas que no formaban parte de estos órganos a 31 de diciembre de 2019 (110 miles de euros en el caso de los miembros del Consejo de Administración y 248 miles de euros en el caso de la Alta Dirección). (Véase Nota 17.3).

(**) Al 31 de diciembre de 2019 no se consideró ninguna accionista, a excepción del FROB, como significativa, al no tener de manera individual la posibilidad de ejercer el control o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras o de explotación de la Sociedad.

La variación experimentada por el epígrafe de "Obligaciones y resto de valores negociables" corresponden a las amortizaciones de Deuda senior realizada por la Sociedad durante el ejercicio 2019 (véase Nota 13), por su parte la variación experimentada en el epígrafe de "Créditos y préstamos" corresponden a ventas y a cancelaciones fruto del curso ordinario del negocio de la Sociedad.

17.2 Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

En lo que refiere a las situaciones de conflicto de intereses, de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración (artículo 22) y la Política de Conflictos de Intereses y Operaciones Vinculadas, los Consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Una vez que la Sociedad ha conocido de la existencia de un conflicto de intereses, bien por sí misma, o bien por comunicación del Consejero, y de conformidad con el procedimiento establecido en la Política de Conflictos de Intereses y Operaciones Vinculadas, la Sociedad no proporcionará información sobre dicha operación al Consejero afectado, y éste no participará en el debate ni votará sobre el asunto que haya dado lugar al conflicto de intereses.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en la Política de Conflictos de Intereses y Operaciones Vinculadas de la Sociedad. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha norma.

17.3 Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

A efectos de la elaboración de las presentes cuentas anuales, se contemplan como Alta Dirección al 31 de diciembre de 2020 y 2019 a 7 y a 18 personas, respectivamente, de las cuales 5 son hombres y 2 mujeres (11 hombres y 7 mujeres a 31 de diciembre de 2019), que se han calificado, a dichos efectos, como personal clave para Sareb. En este sentido y en coherencia con lo establecido en los reglamentos internos de Sareb, desde el 1 de enero de 2020 se ha asimilado el concepto de Alta Dirección al de Dirección Ejecutiva de Sareb, esto es los directores con (i) dependencia directa de un Consejero Ejecutivo; y a la vez (ii) miembros del Comité de Dirección.

Por su parte, el Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2020 y 2019 estaba formado por 15 personas, respectivamente, de las cuales 12 son hombres y 3 mujeres (12 hombres y 3 mujeres a 31 de diciembre de 2019).

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase, devengados y percibidos, por los miembros de los órganos de administración y de la alta dirección de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y 2019 ascendió a 2.278 y a 4.867 miles de euros, respectivamente, si bien el total del importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase, devengados y percibidos, por los órganos de administración y de la alta dirección durante el ejercicio 2020, alcanzaría la cifra de 3.247 miles de euros (5.225 en 2019), resultado de añadir a los 2.278 miles de euros de 2020 y a los 4.867 miles de euros de 2019 los importes percibidos y devengados por personas que no formaban parte de estos órganos a 31 de diciembre de ambos ejercicios, según el siguiente detalle:

Ejercicio 2020

	Miles de euros		
	Consejo de Administración	Alta Dirección	Total
Retribución fija	1.098 ⁽¹⁾	1.180 ⁽²⁾	2.278
Retribución Variable	-	-	-
Total	1.098	1.180	2.278

(1) Incluye la Retribución Fija a 31 de diciembre de 2020 de los dos Consejeros Ejecutivos de la Sociedad, que asciende en conjunto a 458 miles de euros. La retribución fija de uno de los Consejeros Ejecutivos se corresponde únicamente a 3 meses del ejercicio ya que fue elegido como Consejero Ejecutivo por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de octubre de 2020

De forma adicional, no incluida en este apartado, a la Retribución Fija de los miembros del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2020, se han pagado 125 miles de euros a 2 consejeros que cesaron en octubre de 2020 por sus servicios hasta esa fecha.

(2) Dentro de este apartado se incluye información agregada de los 7 miembros de la Alta Dirección de Sareb (Dirección Ejecutiva) a 31 de diciembre de 2020. Cuatro de los siete miembros de la Alta Dirección se han incorporado durante el ejercicio por lo que su retribución no se corresponde al ejercicio completo. De forma adicional, no incluida en este apartado, el Consejero Delegado percibió 204 miles de euros desde su incorporación en febrero de 2020 como miembro de la Alta Dirección hasta su elección como Consejero Ejecutivo en octubre de 2020.

De forma adicional, no incluida en este apartado, a la Retribución Fija de los miembros de la Alta Dirección a 31 de diciembre de 2020, dos miembros de la Alta Dirección que cesaron en 2020 antes del final del ejercicio, percibieron la cantidad de 640 miles de euros.

Los Consejeros Ejecutivos y la Dirección Ejecutiva de Sareb renunciaron en marzo de 2020 a la Retribución Variable de los ejercicios 2019 y 2020 que hubiera podido corresponderles. Asimismo, han renunciado a la Retribución Variable que les pudiese llegar a corresponder por el ejercicio 2021.

Ejercicio 2019

	Miles de euros		
	Consejo de Administración	Alta Dirección	Total
Retribución fija	1.248 ⁽¹⁾	3.510 ⁽³⁾	4.758
Retribución Variable	25 ⁽²⁾	84 ⁽⁴⁾	109
Total	1.273	3.594	4.867

- (1) Incluye la retribución fija a 31 de diciembre de 2019 del Consejero Ejecutivo de la Sociedad, que asciende a 385 miles de euros. De forma adicional a la Retribución Fija de los miembros del Consejo de Administración a 31 de diciembre de 2019, no incluida en ese apartado, se ha pagado 110 miles de euros a 3 consejeros que cesaron el 30 de abril de 2019 por sus servicios hasta esa fecha.
- (2) Se incluye el último tercio de la Retribución Variable del ejercicio 2017 (25 miles de euros), percibido en enero de 2020. El Consejero Ejecutivo no ha devengado, y en consecuencia no ha percibido, Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2018. Adicionalmente, el Consejero Ejecutivo ha devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2019, la cantidad de 33 miles de euros, correspondiente a un tercio de la Retribución Variable total del ejercicio 2019, que se pagará en 2020 siempre que no haya razones, a valorar en el seno del Consejo de Administración, previa propuesta del Comité de Retribuciones y Nombramientos, que justifiquen su no percepción.
- (3) Dentro de este apartado se incluye información agregada de los 18 miembros de la Alta Dirección de Sareb a 31 de diciembre de 2019. De forma adicional a la Retribución Fija de la Alta Dirección a 31 de diciembre de 2019, no incluida en ese apartado, se ha pagado la cantidad de 248 miles de euros a dos miembros que cesaron en 2019 antes del 31 de diciembre.
- (4) Únicamente se incluye el último tercio de la Retribución Variable del ejercicio 2017 percibida en enero de 2020 por 5 de los 18 miembros de la Alta Dirección (Dirección Ejecutiva de Sareb). Ningún miembro de la Alta Dirección ha devengado y, en consecuencia, percibido, Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2018.

Adicionalmente, la Alta Dirección ha devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio de 2019 una cantidad total agregada de 650 miles de euros. Para la Dirección Ejecutiva, el devengo y pago de la Retribución Variable del ejercicio 2019 se difiere en tres años siempre que no haya razones, a valorar en el seno del Consejo de Administración, previa propuesta del Comité de Retribuciones y Nombramientos, que justifiquen su no percepción.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para Consejeros y Altos Directivos. De conformidad con el criterio Dirección General de Tributos el coste de la prima correspondiente a cada Consejero no se declara como retribución en especie. El coste de dicha prima en 2020 y en 2019 ha ascendido a 976 y 747 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad no había concedido a favor de consejeros ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la sociedad cláusulas de garantía o blindajes para los supuestos de desvinculación laboral que tuvieren causa en los cambios de control en la compañía o en hechos que dependieran total o parcialmente de la voluntad del directivo.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración ni con sus Altos Directivos.

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración. Adicionalmente, la Sociedad no ha concedido pagos basados en acciones a ningún miembro del Consejo de Administración, ni de la Alta Dirección.

18. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la Sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Por impugnaciones para impuestos y tributos	4.456	4.543
Por cantidades entregadas a cuenta de clientes	75	9.006
Por obligaciones pendientes en terrenos, urbanizaciones y otros	13.854	16.536
Total	18.385	30.085

Los Administradores de la Sociedades no esperan que se devenguen pasivos adicionales para la misma en relación con los mencionados avales.

19. Hechos posteriores

La Sociedad ha tenido conocimiento de la decisión de la agencia europea Eurostat de incorporar la compañía al perímetro de las cuentas públicas a través de la comunicación realizada por fuentes públicas estatales. Si bien esta decisión tendrá un impacto tanto en el volumen de deuda pública como en el déficit público, no afecta a la actividad de la compañía ni a la estructura de sus emisiones de títulos de renta fija avalados por el Estado.

Con fecha 26 de febrero de 2021, la Sociedad ha procedido a realizar simultáneamente una amortización parcial y novación del vencimiento de la deuda senior no amortizada emitida durante el ejercicio 2013 para la adquisición de activos del Grupo 1 (importes en miles de euros).

Denominación	Saldo inicio 2021	Amortización	Novación	Importe vivo	Vencimiento	Tipo aplicable vigente	Nuevo ISIN novación
SAREB/VAR BO 20210228 2020-1	4.064.100	-	4.064.100	4.064.100	28/02/2022	E3M + 0,020	ES0352506325
SAREB/VAR BO 20210228 2019-2	5.414.000	8.400	5.405.600	5.405.600	28/02/2023	E3M + 0,060	ES0352506333
SAREB/VAR BO 20220228 2019-3	423.100	41.100	-	382.000	28/02/2022	E3M + 0,090	-
Total Grupo 2	9.901.200	49.500	9.469.700	9.851.700			

Con fecha 19 de enero de 2021, la Sociedad ha procedido a elevar a público una escritura de subsanación con Caixabank (Banco de Valencia, S.A.) por un importe global de 615 miles de euros. En dicha escritura se subsana un activo que se había subsanado por un importe erróneo en una subsanación anterior.

Con fecha 21 de enero de 2021, la Sociedad ha procedido a elevar a público una escritura de subsanación con Bankia, S.A. por un importe global de 4.743 miles de euros, mediante la devolución de activos financieros por importe de 3.823 miles de euros y activos inmobiliarios por importe de 920 miles de euros. Adicionalmente, dicho acuerdo, incluye el cobro, por parte de la Sociedad, de 23.655 miles de euros, como compensación a diversas cargas que habían sido satisfechas por la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad ha pagado a la entidad Bankia, S.A. 2.105 miles de euros para la adquisición

de un derecho de crédito que ostentaba dicha entidad frente a una Junta de Compensación en la cual participa la Sociedad.

Como contrapartida a las subsanaciones anteriores, las entidades cedentes han entregado a Sareb parte de los bonos emitidos en pago de las carteras traspasadas anteriormente mencionados por un importe equivalente a los activos devueltos, así como el importe en efectivo de los cupones cobrados por las entidades correspondientes a los bonos entregados. Adicionalmente de acuerdo con el contrato de traspaso, las entidades han incurrido en un tipo de interés compensatorio del 1% anual del importe total de cupones satisfechos por parte de la Sociedad, los cuales ascendían a 24 y 3 miles de euros en los ejercicios 2020 y 2019, respectivamente, en relación a los bonos devueltos.

El resumen de las subsanaciones realizadas durante el mes de enero de 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2020

Importes en miles de euros	Activos Inmobiliarios Subsanados (Nota 5)	Activos Financieros Subsanados (Nota 7)	Total Subsanación	Bonos devueltos (Nota 13.2)	Ajuste en metálico (*)
Bankia, S.A.	3.823	920	4.743	(4.200)	543
Caixabank, S.A. (B. de Valencia)	615	-	615	(300)	315
Total	4.438	920	5.358	(6.600)	858

(*) Corresponde a la diferencia, abonada en efectivo, entre el importe total de la subsanación y el importe de los bonos devueltos.

Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

1. Aspectos significativos del periodo

Años previos

La envergadura del reto afrontado por Sareb en su origen, a finales del año 2012, se evidenciaba en la magnitud de sus cifras: 50.781 millones de euros de activos transferidos en forma de cerca de 200.000 activos inmobiliarios y financieros, más de 18.000 acreditados a los que hay que añadir más de 400.000 inmuebles garantizando préstamos y créditos.

Este reto se hacía todavía más evidente si se pone en relación con la necesaria creación de una estructura humana y técnica que sorteara las dificultades derivadas de la dependencia tecnológica y de negocio de las entidades financieras cedentes de los activos.

En 2013 la recién creada Sareb arranca un proceso acelerado de construcción desde cero de una estructura interna (equipos, procesos, procedimientos) y un marco de relaciones entre sus unidades y las cedentes que permitan afrontar con continuidad y volumen significativos la liquidación ordenada de los activos recibidos. A este crecimiento de la organización se le unen en el 2014 una serie de actuaciones orientadas a mejorar el conocimiento de los distintos activos transferidos que permitan sistemáticas de comercialización más eficientes focalizando la acción (comercial y mantenimiento) en los activos más maduros y líquidos. Todo ello colocó a Sareb en una dinámica comercial más definida en la que se fortalecieron y agilizaron determinadas líneas de negocio, y sobre todo

se consolidó como un agente relevante en el mercado institucional, contribuyendo de forma destacada a la dinamización de este segmento.

A finales del año 2014 se pone en marcha el Proyecto Íbero con el objeto de pasar a un modelo de gestión externalizada profesional y vocacional, en la que se lograría una mayor identificación y alineación de objetivos entre las partes que concluye en los años siguientes con la asignación y migración operativa y comercial a cuatro servicers. En paralelo al concurso, y formando parte de los acuerdos suscritos, Sareb se embarca en la reingeniería de sus procedimientos internos con proyectos informacionales complejos (Colabora-flujos de trabajo, Medea-repositorio data, Alejandría-gestor documental y Carcasa- luego Mare como sistema contable inmobiliario) que desarrollados en los siguientes años forman el núcleo de su estructura informacional y cuasi transaccional actual.

El año 2015 vino determinado internamente por las migraciones operativas desde los cedentes a los nuevos servicers pudiendo afirmarse que la complejidad del proceso (14 migraciones) fue un reto resuelto de modo satisfactorio. Bien es cierto que la puesta en marcha de esta transición trajo consigo una inevitable retracción en el negocio. Para afrontar este déficit, en el ámbito comercial, Sareb reorganiza matricialmente sus áreas con el doble parámetro de productos (gestión y dinamización

por líneas para todos los agentes) y servicer (gestión de la ejecución en cada uno de las propuestas y presupuestos de negocio).

El mes de octubre trajo el hecho relevante de la publicación de la Circular 5/2015 del Banco de España, que definió las líneas metodológicas centrales sobre las que ha de girar la valoración contable (no equiparable a la de gestión) de los activos de Sareb, y cuyas principales notas se exponen en la memoria. En su primera aplicación determinó la constitución de un importante fondo de deterioro de activos financieros.

El año 2016 representa la consolidación de los proyectos tecnológicos antecitados y su paulatino engranaje operativo con los servicer, engranaje que se completa en el 2017. Destacable también que con motivo de las exigencias de la Circular 5/2015, se continúa con la tarea arrancada el año precedente relativa a la información y estatus de sus activos (situación jurídica, posesoria, características, localizaciones, identificación etc.) De ese conocimiento procedente del ejercicio de valoración, que pone sobre la mesa las limitaciones y condiciones de sus activos, arrancan distintas líneas de negocio basadas en la creación de valor: desarrollo de la obra en curso recibida como activo inmobiliario, apoyo a la terminación de obras en los colaterales, desarrollo urbanístico de suelos; negocio de alquileres residencial y comercial, y muy en especial, la apertura de una línea de promoción residencial sobre los solares con mayor recorrido comercial. Son estos primeros pasos los que se potencian en los sucesivos años, hasta el punto de ser uno de los ejes sobre los que se asienta el futuro valor de la social.

A finales del año se publicó el RDL 4/2016 por el que el importe del fondo de deterioro no tiene como contrapartida la cuenta de Pérdidas y Ganancias, sino que ha de hacerlo como una cuenta de ajuste patrimonial. Su aplicación retroactiva trajo consigo el restablecimiento agregado de los Fondos Propios que en el año anterior fueron significativamente mermados.

En el ejercicio 2017, este cambio regulatorio, por más que supusiera una clara mejora patrimonial por la restitución de sus Fondos Propios, trajo consigo un elemento distorsionador sobre la decisión en las propuestas recibidas, pues el resultado contable de las operaciones será aquel que coteje la oferta con precio de adquisición o transferencia, sin correcciones valorativas, que limita de forma notable el perímetro de actuación de la compañía restando posibilidades de negocio. Para resolverlo se intensificaron las acciones comerciales potenciando las transacciones con mayores márgenes

para atender los costes estructurales de la compañía, con apelación a procesos competitivos sobre grupos de activos de mayor liquidez.

Y como reforzamiento a las líneas de creación de valor apuntadas en años anteriores, el 2017 trae la creación formal de un área específica de Desarrollo de Promoción Inmobiliaria que tiene sus primeros hitos en el segundo semestre con distintas promociones en localizaciones y ciudades estratégicas en el mercado de vivienda nueva. También es destacable la creación de la Socimi Témpace Properties como vehículo para canalizar los activos en renta, pero sobre todo como ejercicio de búsqueda de alternativas de venta y de dinamización de los mercados por la vía de figuras de inversión colectiva.

Con todo ello la actividad de la compañía vino a alcanzar las cifras de volumen y márgenes, hasta el punto de retornar un margen operativo positivo, aunque escaso.

El año 2018, en líneas generales pudo calificarse como de transición y reflexión. Transición porque durante buena parte de él se mantienen las básicas líneas de gestión (equilibrio entre el volumen y la generación de margen) y de reflexión porque en el segundo semestre se enfatiza la defensa del valor de la compañía por la vía de la creación de valor ya apuntada el año anterior, y también por la contención en las operaciones que no aporten el margen esperado de ellas.

El área de Desarrollo y Promoción Inmobiliaria se refuerza incrementando el abanico de activos sobre los que llevar a cabo nuevas promociones, permitiendo entenderlo como una actividad separada propicia para su segregación y posterior venta. Por su parte la Socimi Témpace, tras su salida en abril al MAB, incrementa su perímetro con nuevas aportaciones de activos, y existiendo oportunidad para su colocación a terceros. En el año 2019 se transfiere el 76% de ella.

Año 2019

El 2019 repite en el negocio las coordenadas de años anteriores: mayor énfasis en sus planteamientos de optimización del valor de la empresa y protección de sus cada vez más limitados recursos propios.

Ello lleva a una reducción de su cifra de negocio, reducción que se focaliza en la venta de activos financieros, cartera que sufría mayores deterioros en precios y resultados. Por ello se opta por acelerar los

procesos de transformación poniendo foco en aquellos que presentan mayor liquidez para su venta futura una vez incorporado como activo propio de Sareb. Las cifras de transformación de activos pasaron de 1.406 a 1.967, ritmo que se planteó no solo mantener sino crecer en los ejercicios siguientes. En paralelo se advierte que es precisamente estos activos transformados los que tienen mayor nivel de ventas hasta el punto de alcanzar a aquellos que lo estaban desde el origen.

La actividad de desarrollo inmobiliario trae consigo la constitución del FAB Árcora Homes, con un volumen de más de 800 millones en la que Sareb es socio mayoritario con un 100%, y traslada la gestión a la empresa especializada Aelca, cuyo fondo matriz adquiere el restante 10% en 2020. Esta alianza con importantes gestores e inversores permite para Sareb, abrir vías de desinversión rápidas, pero siempre bajo la óptica de reservar para sí buena parte de la generación de valor que en el proceso de desarrollo inmobiliario pudiera producirse.

En cuanto al proceso Esparta durante el 2019 se planifican y ponen en modo arranque buena parte de las tareas necesarias, dando entrada a un conglomerado de proveedores especializados. En paralelo se llevó a cabo el concurso relativo a las actividades que venía prestando Haya Real Estate, S.A. (en adelante, Haya o HRE) al vencer el contrato a final de año, siendo finalmente el propio Haya adjudicatario por un plazo de dos años, aunque limitando su actividad al proceso de comercialización y venta de los activos.

Este Proyecto Esparta se apoya en un proyecto tecnológico iniciado en años anteriores, de puesta en marcha de determinados aplicativos propios para la gestión administrativa y contable de los activos. Estos aplicativos, con independencia de que sean operados por nuestros servicer o los futuros proveedores, podrían favorecer para Sareb un marco de mayor flexibilidad frente a terceros en cuanto a segmentaciones y asignaciones de carteras a proveedores/servicer especializados. Englobados bajo el nombre de Ecuador se inician y continúan una serie de aplicativos que permitirían la autonomía informacional para Sareb.

Año 2020

Estaba previsto que en este ejercicio se alcanzasen determinados niveles normalizados en los procesos de transformación y creación de nuevo producto que permitiese mejorar las cifras de negocio. Sin

embargo, estos objetivos han quedado afectados por la pandemia Covid-19 cuyo primer y significativo hito fue el confinamiento poblacional desde marzo a mayo de dicho año, afectando también muy significativamente a las variables marcoeconómicas y también del mercado inmobiliario.

Ante esta situación el Consejo de Administración aprobó en abril una estimación interna de las principales variables de negocio para el ejercicio 2020 adaptadas al nuevo entorno, con el objeto de alcanzar unos mínimos volúmenes de ingresos, pero evitando el daño que -dada la iliquidez del mercado- hubieran causado al valor del porfolio de la compañía, alcanzar los ingresos del presupuesto original, por los descuentos que ello hubiese requerido. El funcionamiento del gasto financieros de la compañía, independiente de la mayor o menor disminución del tamaño de su porfolio, ha sido otra variable clave para esta decisión de moderar la aspiración de ingresos en el año 2020.

Al mismo tiempo, se ha aprovechado para llevar a cabo una reorganización interna de la compañía, con la incorporación de la figura de un Consejero Delegado, que reúne en torno a sí las funciones operativas y de negocio, y permaneciendo bajo la dependencia del presidente las institucionales y de control.

A su vez, se ha avanzado en la mejora del ciclo generación-puesta en venta-comercialización orientada a optimizar el equilibrio entre liquidez y creación de valor.

Adicionalmente, y en relación, pero también aprovechando la menor actividad ligada al escenario adverso, se ha acometido un profundo proceso en la reducción y eficientación de los costes de la sociedad, diseñando y ejecutando con éxito un ambicioso Plan de Eficiencia.

Destaca el avance realizado en el trabajo de segmentación estratégica de los activos de la sociedad, que se había iniciado en años anteriores, cuyo objetivo ha sido establecer para cada activo una estrategia en la que se asigne tanto su recorrido natural (venta, desarrollo, etc.) como el nivel de elasticidad del precio para su acomodación a la demanda en entornos de distinta liquidez del producto. Ello da lugar a una matriz de activos con distintas estrategias de gestión en la que el seguimiento de su comportamiento se convierte en elemento crítico de la gestión. Esta segmentación se convierte así en el faro que direcciona la actividad comercial de los gestores y también el ritmo operativo de la transformación.

Igualmente destaca el esfuerzo comercial significativo llevado a cabo en los últimos meses del año, una vez pasado el primer ciclo pandémico, en el que se observó un repunte de la demanda principalmente en la tipología de residencial. La compañía ha superado la estimación de ingresos realizada por su Consejo de Administración en abril.

En esta situación la actividad sobre activos inmobiliarios propios ha sido la que ha sostenido los ingresos durante este tiempo, frente a los ingresos procedentes de los activos financieros, hasta el punto de batir al ejercicio de la nueva estimación realizada al iniciarse el confinamiento. También se ha observado, como ya se aventuraba en años anteriores, el peso de la cartera transformada sobre la transferida en origen, cartera ésta que presenta ciertos síntomas de agotamiento comercial. Por su parte, el negocio de los activos financieros decae, no tanto por la posibilidad de operaciones, sino por el excesivo descuento operante en el mercado.

Ante este escenario, Sareb enfatiza su actividad transformadora siguiendo las líneas de la segmentación estratégica, en la que se identifican aquellos activos cuya tenencia se considera oportuna. Por ello se refuerza la acción judicial, y también la búsqueda de acuerdos satisfactorios vía dación con los acreedores.

Más allá de la segmentación, conviene detenerse también en la nueva operativa respecto a la formación del precio de comercialización al objeto de acercarlo al mercado. El objetivo de este proyecto es doble, por una parte, reforzar la gobernanza interna en la aprobación de los precios transaccionales de los activos, y por otra, mejorar el conocimiento de los activos tanto en la estructura propia de la compañía, como en sus subcontratistas.

La valoración contable de la cartera difiere del proceso de formación de precios, ya que se lleva cabo bajo los supuestos establecidos en la Circular del Banco de España, basado en los valores de tasación de los activos inmobiliarios (ya sean propios o en garantía de préstamos) en la que se incorporan determinadas expectativas futuras de revalorización de los mismos.

En la dotación de sistemas informacionales, acogidos bajo Ecuador se realizan los siguientes avances:

- Mare, aplicativo de activos inmobiliarios: se ha culminado la migración de todos los servicer tras cerrarse la relativa a Servihabitat.
- Capri, aplicativo de activos financieros: están ya completas todas las migraciones a excepción de

Servihabitat que lo acometerá en el primer semestre de 2021.

- GMAO, para seguimiento, mantenimiento y adecuación: quedando Solvia pendiente de integrar, lo hizo en febrero de 2021.
- Prisma: como plataforma de seguimiento de las fases de recuperación y recobro de las operaciones (letrados, procuradores, gestorías), muy enraizado con la transformación de activos por la vía de las adjudicaciones/daciones. Está directamente operativa para HRE y grandes acreditadas, siendo que los servicers le informan vía ficheros si bien no acceden a ella.

En relación al Plan de Eficiencia la compañía ha racionalizado el número de proyectos tecnológicos en curso, iniciando una reflexión sobre sus inversiones tecnológicas.

Internamente se acomete el proyecto Compás, en el que se pretende unificar en un mismo departamento toda la información de control de gestión de la compañía, con el objetivo de monitorizar toda la actividad desarrollada en un único centro, distinto de las propias áreas que ejecutan la actividad.

Un hecho de vital importancia institucional acontecido en marzo de 2020 es la publicación del RDL 6/2020 en el que se determina que a Sareb no le será de aplicación lo dispuesto en los artículos 348 bis y 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital. Esto es, no le es exigible para su continuidad los requerimientos de recomposición de los fondos propios establecidos para aquellas sociedades cuyos recursos propios hubieran devenido negativos. Sareb se garantiza a través de esta exención su continuidad en un escenario de fondos propios negativos, escenario que previsiblemente se produciría con el cierre de cuentas del año 2021, tras haber absorbido la deuda subordinada pendiente hoy día de convertir.

Esta modificación legal abre nuevas direcciones en el presente y en el futuro de Sareb. En el futuro porque elimina la incertidumbre de su continuidad considerando la situación de sus fondos propios y las causas de disolución legalmente establecidas, por más que su escalado de amortización de deuda con los excedentes anuales de caja hiciera muy improbable que la empresa entre en situaciones concursales por falta de fondos con los que atender sus obligaciones. Y en el presente porque, siendo menos relevante los resultados del ejercicio al no estar condicionados por los fondos propios, se rompe el

direccionamiento, o incluso exigencia, de actuar sobre el grupo de activos que pudieran dar margen positivo. Lo que equivale a la posibilidad de actuar sobre todos los activos, transaccionando sobre ellos a partir de su valor de mercado. Este factor es relevante ya que permite a la compañía orientar la actividad a la optimización del valor de la cartera en lugar de la optimización del resultado contable, no perdiendo de vista su objetivo de cumplir con el pago de la deuda senior, de acuerdo al último plan de negocio aprobado.

De las cuentas correspondientes al ejercicio 2020 destacan los siguientes hechos:

Las pérdidas del ejercicio antes de impuestos se sitúan en 1.073 millones de euros, frente a las pérdidas de 947 millones del ejercicio anterior, siendo tal que en ambos ejercicios le son aplicables las mismas reglas de reconocimiento de los deterioros. En todo caso cabe destacar que el ejercicio 2020 está marcado por los efectos sociales y económicos de la Pandemia Covid-19, que trastoca todos los planes de actividad comercial y la misma base de ofertantes.

Al 31 de diciembre de 2020, en aplicación de la metodología de valoración establecida por la Circular 5/2015 del Banco de España, la Sociedad para sus unidades de activos financieros y de activos inmobiliarios ha constituido un fondo de deterioro por importe de 7.872 y 1.247 millones de euros, respectivamente, siendo que en el 2019 ascendía a 6.323 y 496 millones. La dotación de este fondo está imputada en su totalidad, al no existir ajuste fiscal aplicable, al patrimonio neto en una cuenta específica de Ajustes por cambio de valor.

Esta variación al alza del deterioro viene impulsada no tanto por la caída del valor de los inmuebles experimentada en el año 2020 como sobre todo por las peores expectativas en el mercado inmobiliario para los años venideros (dada la larga duración de la pandemia) que son un parámetro destacado en la formación de la valoración contable.

Respecto del Importe Neto de la cifra de negocio, el ejercicio muestra una reducción notable desde los 1.430 millones del año anterior a los 942 millones del ejercicio presente. El importe, a efectos de gestión en términos de ingresos brutos asciende a 1.422 millones en el presente año frente a los 2.308 del ejercicio precedente.

Siendo que decrece en ambas carteras (activos financieros y activos inmobiliarios), presenta una notable asimetría, por cuando la venta de inmuebles,

incluso considerando los efectos de la pandemia y la reestimación presupuestaria, mejora sus cifras en más de 220 millones, mientras las operaciones con préstamos reducen su impacto en cerca de 400 millones de volumen.

Del resultado de explotación destacan, los siguientes aspectos:

Un resultado de explotación negativo por 524 millones frente a los 279 también negativos del pasado ejercicio. Este empeoramiento se justifica por un lado en la reducción de la actividad y de ingresos, y sobre todo en la merma de márgenes obtenidos en las distintas operaciones, fruto de un porfolio de activos vendidos en 2020 más parecido al perfil medio de activos en la cartera. Destaca el comportamiento positivo de los gastos de explotación, que se han reducido de forma notable tanto por la caída de actividad como por la aceleración de los planes de eficiencia puestos en marcha a lo largo del ejercicio.

Las ventas de inmuebles han ascendido a 794 millones frente a los 1.046 millones de euros del ejercicio anterior, con un margen bruto de 130 millones (que representa un 16% sobre ingresos, inferior al del año anterior).

Por actividades, se ha observado un margen positivo en la actividad de alquileres y nuevos desarrollos, frente a una pérdida por similar importe en la venta de activos ordinarios. Dicha divergencia presentará mayores importes en los ejercicios venideros.

Y se acentúa la línea residencial como objetivo de comercialización, perdiendo peso relativo los suelos y terciario tanto por la menor demanda como por su elevada volatilidad en el precio en el contexto vivido en el ejercicio 2020. Igualmente se confirma la tendencia de que las transacciones se producen en los activos adjudicados, lo que confirma la estrategia acelerada de transformación.

Como ya se señalaba anteriormente, el segmento de negocio de activos financieros presenta cifras inferiores en todas sus líneas tanto en volumen de ingresos según gestión (567 millones frente a 946 del año anterior) como sobre todo en márgenes (99 millones por 239 en el 2019).

El margen registrado en esta línea de negocio en el ejercicio proviene en su práctica totalidad de las líneas de intereses. Porque la venta de préstamos, aun viniendo a tener una cifra de negocio similar, entra ya en fase

de aportación negativa al margen, toda vez que se van agotando el universo de activos con plusvalías contables que lo generarían.

Ingresos financieros por un montante total de 99 millones de euros (239 millones de euros en el ejercicio 2019), de los cuales 169 millones de euros (por 330 millones de euros en el ejercicio 2019) se corresponden con el devengo de préstamos y créditos y 70 millones de euros negativos (91 millones de euros también negativos en el ejercicio 2019) con recuperaciones, mediante cobro de nominales de préstamos y créditos adquiridos con descuento. Se ha de tener en cuenta que el orden de prelación de las cantidades recuperadas sitúa en primer lugar los intereses impagados, lo cual ha ocasionado el incremento en dicha rubrica de la cuenta de resultados en detrimento de la línea de "Margen de recuperaciones de préstamos y créditos".

El notable, pero esperado, impacto de la caída de los intereses llevados a resultados por el procedimiento de devengo en base al criterio del tipo de interés efectivo, se debe al doble juego de reducirse por venta y transformación el grupo de activos financieros donde el valor de tasación de sus colaterales permite el devengo.

Por su parte, las partidas de gastos muestran una senda notable de contención, incluso tras absorber los costes fiscales de la creciente y estratégica actividad de transformación de activos, así como la tenencia de una cartera de activo propios cada vez mayor.

En este sentido, en las partidas de gastos se conjugan por un lado el efecto relativo a la menor actividad (en especial en comisionamiento por ventas), y por otro un esfuerzo notable de eficiencia en los gastos de mantenimiento, amortización y estructura de la Sociedad, que se sitúan en 684 millones de euros (741 millones de euros en el año precedente), fruto del Plan de Eficiencia anteriormente citado.

En todo caso, a excepción de los costes fiscales, todas las líneas se han comportado añadiendo una reducción adicional a la que se derivaría de los niveles de actividad, como consecuencia del ambicioso plan de eficiencia para el ahorro de gastos que Sareb ha llevado a cabo en el ejercicio 2020.

Desde el punto de vista de la generación de caja, en su octavo año de vida la Sociedad ha podido generar un escaso excedente de tesorería para amortizar deuda senior. Pero en todo caso es de destacar que en un ejercicio tan especial como ha sido el año 2020 sacudido por la crisis sanitaria que ha arrastrado a una profunda crisis económica, Sareb ha sido capaz de generar liquidez suficiente para atender los gastos de estructura de la compañía, los gastos de mantenimiento de los activos y los gastos de gestión y comercialización y, sobre todo, los más de 551 millones de carga financiera asociada a la deuda senior y sus derivados de cobertura, además de generar un pequeño excedente para amortizar deuda. La estimación de la Sociedad es que, tras este atípico año, la Sociedad podrá volver a la senda de amortización de deuda seguida en años anteriores, puesto que las previsiones es que durante los próximos años se experimente un incremento en los ingresos y la generación de caja.

Considerando que en el ejercicio 2020 se ha producido subsanaciones con las entidades cedentes por importe de 7 millones, la Sociedad ha reducido en el año 2020 el volumen de deuda senior emitida en 352 millones, lo que sumado a los 15.372 millones de euros de los ejercicios precedentes, elevan la reducción a 15.724 millones, al 31% del volumen de deuda original, porcentaje que se incrementaría al 32% si considerásemos la amortización de 50 millones realizada en febrero de 2021, con cargo a los fondos generados en el año anterior.

Por último, cabe señalar que el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2020 asciende a 33 días tal y como se detalla en la Nota 14. Los pagos a proveedores realizados en un plazo superior a 30 días corresponden a facturas abonadas en los plazos acordados con dichos proveedores, no siendo estos nunca superiores a 60 días tal y como establece la Ley 11/2013, que modifica la Ley de morosidad (Ley 3/2004 de 29 de diciembre). En casos puntuales, dicho plazo ha sido excedido como consecuencia debido a las tareas administrativas de validación y registro de las mismas. EN estos casos, la Sociedad prioriza el pago una vez se han contabilizado las mismas.

2. Actuaciones en materia social del año 2020

Vivienda Social

A lo largo del ejercicio cinco administraciones públicas han adquirido viviendas de la compañía, de las que ya disfrutaban previamente mediante convenios de cesión temporal con Sareb

En 2020 la compañía ha mantenido conversaciones con cerca de un centenar de administraciones locales y, en el marco de sus planes, ha formalizado acuerdos de cesión temporal de viviendas para fines sociales con 15 ayuntamientos y con una comunidad autónoma. El total de inmuebles puestos a disposición de esas administraciones alcanza las 550 unidades.

Entre 2013 y 2020 Sareb ha firmado convenios de cesión temporal con 13 comunidades autónomas y 27 ayuntamientos, a quienes ha cedido en total 3.032 viviendas. De ellas, en la actualidad se encuentran comprometidas con las administraciones 2.836 inmuebles -de los que pueden beneficiarse 11.344 personas-.

Adicionalmente, de forma previa al vencimiento de los acuerdos temporales de cesión, Sareb ofrece a las administraciones públicas firmantes la adquisición de estos inmuebles para que pasen a formar parte de su parque de viviendas. A lo largo de 2020, 4 comunidades autónomas y 1 ayuntamiento han adquirido a Sareb 199 viviendas para incorporarlas a sus programas de vivienda social.

En paralelo a las iniciativas de colaboración con instituciones públicas, Sareb gestiona acuerdos propios con familias en situación de vulnerabilidad.

desarrolla iniciativas orientadas a impulsar su empleabilidad e integración.

En 2020, se ha desarrollado una nueva edición del programa 'Construyendo Futuro: empleos con valor social', de la mano de Fundación Integra. Este programa pone a disposición de personas beneficiarias del plan de vivienda social las herramientas sociolaborales necesarias para facilitar su incorporación al mercado laboral a través de sesiones de capacitación técnica y motivacional. En el ejercicio 2020 han participado en este programa como voluntarios 12 empleados. De los 12 beneficiarios del programa, tres ya han encontrado empleo.

Embajadores Sareb': transparencia y sensibilización en las aulas

Esta iniciativa nació con el fin de dar a conocer a los ciudadanos más jóvenes el funcionamiento y razón de ser de la compañía, sus valores y los compromisos adquiridos por Sareb para dinamizar el sector financiero e inmobiliario en España.

Para ello, la compañía cuenta con un grupo de empleados que, de forma voluntaria, imparte estas sesiones en diferentes centros educativos del territorio español.

Durante el curso escolar 2019/2020, se realizaron 43 charlas a un total de 1.728 alumnos. A lo largo del curso 2020/2021, dado que sólo se están impartiendo las sesiones en formato online, se han realizado 2 charlas, con un alcance de 50 alumnos.

Creación de empleo con valor social

Con el objetivo de mejorar las oportunidades laborales y la calidad de vida de las personas que residen en viviendas de alquiler social de Sareb, la compañía

3. Principales riesgos del negocio, gestión de riesgos y utilización de instrumentos financieros

Adicionalmente a los factores de riesgo financiero y su gestión, descritos en la Nota 7 de la Memoria adjunta, la Sociedad tiene identificados, inicialmente, los siguientes factores de riesgo que, potencialmente, podrían afectar a la consecución de los objetivos de la misma:

Alargamiento de la pandemia Covid-19 que provoque un mayor ahondamiento en los ajustes económicos nacionales y por ello del valor de los activos. Estamos ante una situación de incertidumbre tanto de tiempo como de la forma en que la recuperación pueda producirse.

Una no descartable crisis en el mercado patrimonial a corto y medio plazo (precios, ocupaciones, impagos). Una previsión de descensos incluso más acentuados que los del año 2020 cerrado, truncando así la senda de recuperación que en los años 2017 a 19 se produjo.

Crisis financiera y de liquidez, por lo que pudiera afectar a futuros adquirentes de activos de la Sociedad. Este riesgo está mitigado por una cierta mejora en términos macroeconómicos de la economía española, por más que los efectos sobre los adquirentes todavía no son muy evidentes. A nivel Sareb, se perciben ligeros indicios de posibles alzas en los tipos, si bien en el medio plazo, no así en el corto.

Impacto de posibles cambios en la legislación fiscal/legal. En esta memoria, y muy en especial en la del año precedente, ponemos de manifiesto los impactos

derivados de los RDL 6/2020 en el ámbito institucional, que supone no sólo la ruptura de la incertidumbre sobre su futuro sino también la apertura de comercialización a todos sus activos, al gestionarse exclusivamente bajo el paradigma de maximización de su valor recuperable.

No es descartable la extensión de regulaciones autonómicas sobre los activos inmobiliarios disponibles por Sareb, tanto en razón de su disponibilidad como en razón de tasas y tributos adicionales a su tenencia, todo ello a raíz de las sentencias del Tribunal Constitucional dictadas en años anteriores.

Una vez cerrado el proceso Íbero (migración, toma de control) con los servicers, los riesgos de disfunción operativa habían decaído notablemente en los últimos años. Por el contrario, el Proyecto Esparta abrió para el año 2020 y los siguientes unos importantes procesos de migración operativa (tanto de informacionales como de proveedores gestionados directamente por Sareb) que pueden incidir de forma negativa en el corto plazo en la generación de negocio.

Como se informa en la memoria, en lo relativo a la utilización de instrumentos financieros de cobertura de tipos de interés, señalar que durante el ejercicio 2020 se mantuvo el esquema de cobertura que se concretó en el año 2013 con objeto de reducir el eventual impacto negativo de una evolución al alza de los tipos de interés que pudiera poner en riesgo la propia viabilidad de la Sociedad

4. Evolución previsible de la Sociedad en 2021

Las esperanzas puestas en su día en la resolución temprana de la pandemia Covid-19, y en la idea de que el año 2021 sería el año del inicio de la fuerte recuperación, parecen estarse retrasando. Cabe recordar que antes de la pandemia nuestro país ya presentaba determinados síntomas de desaceleración en el mercado inmobiliario, síntomas que la crisis sanitaria ahondó.

Aunque en determinados momentos se advierte por los agentes económicos un moderado optimismo (o al menos un menor pesimismo) y que ello está impulsando a determinados actores del mercado inmobiliario a apostar por una recuperación rápida en un medio plazo.

El ejercicio 2020 ha supuesto una reducción tanto en transacciones como en precios del mercado inmobiliario respecto al ejercicio 2019, con ligero efecto en el residencial frente a mayores caídas en el terciario e industrial. Y el mercado está en cierto modo expectante ante el rumbo que tomará el negocio inmobiliario. Está abierta la cuestión de si en el 2021 se van o no a producir los recorridos en precios que tal vez no hayan completado en el año anterior. Bien es cierto que parece existir cierto consenso sobre que los niveles de precios del ejercicio 2019 que ahora actúan como pico, no se repetirán hasta el ejercicio 2023 ó 2024, existiendo divergencias en la forma que dicho ciclo vaya a presentar.

Todo ello estará marcado por el efectivo retorno a la actividad real que se vaya produciendo según avance la solución sanitaria a la pandemia, por el comportamiento del mercado real de trabajo, con la eliminación o reducción de las ayudas a través de los ERTE, y en el comportamiento de la financiación bancaria disponible para financiar las adquisiciones de inmuebles. En la medida en que tales dudas se vayan despejando es esperable la reactivación en el crucial bloque de los adquirentes domésticos finales, que tendrá que venir acompañada con una reactivación del crédito hipotecario, elemento clave en cualquier proceso de crecimiento estable.

En este escenario de incertidumbre Sareb sigue buscando optimizar su hoja de ruta operativa y comercial, ya iniciada en el ejercicio que ahora se cierra, afianzándose en las palancas construidas se plantea un ambicioso

objetivo de generación de negocio, que por ambicioso extraiga todas las posibilidades que la evolución del país en la resolución de la pandemia y la reactivación de la economía le permitan.

Esta previsible inestabilidad en los precios tendrá mayor o menor efecto según el segmento en que se enclave la demanda. Parece que nos encontramos ante una fragmentación mayor del mercado inmobiliario atendiendo a varios criterios. Por un lado, entre obra nueva y segunda mano, en la que los precios han divergido más en favor de la primera, lo que explica el buen comportamiento de la promoción de obra nueva incluso en la fase de pandemia. También se aventura una incipiente tendencia en favor de las mayores superficies frente al punto de localización, propiciada por el teletrabajo. Lo que está generando movimientos hacia los perímetros exteriores de las ciudades, aunque el parque preexistente no responde en buena medida a esta tendencia, siendo así que ganan en protagonismo las que se están acomodando a dichos requerimientos. Y sin olvidar a la fragmentación geográfica, en la que una serie de submercados (algunas localidades de las provincias de Madrid y de Barcelona o las provincias de costa mediterránea en los activos de tipo residencial), han estado funcionando como locomotoras de la escalada de transacciones y precios de los últimos trimestres, bien es cierto que ya mostrando ciertos síntomas de agotamiento, además que no tener igual tracción en el resto del territorio, ni incluso dentro de las mismas provincias.

La pandemia ha traído también un cambio significativo en el mercado de oficinas que se ven forzadas no tanto por la posible reducción de empleo como por la nueva dirección en favor del teletrabajo, de la deslocalización de sedes centrales. Ello está generando importantes bolsas de oficinas sin ocupar, y sin posibilidad a corto de ser ocupadas, que está afectando más en las localizaciones periféricas en la que participa Sareb que en las zonas prime, si bien estas comienzan a sufrir una importante presión en precio y también en necesidades de espacio.

Esta situación de cambios en el mercado, coyunturales ahora pero con visos de convertirse en estructurales, condicionan la estrategia de Sareb que trata de resolver a través de la segmentación comercial y también a

sus política de ajustes de precios a cada submercado. Tomando como punto de referencia la optimización del valor incluyendo en la ecuación esa evolución futura y las expectativas de liquidez del activo en el corto y medio plazo. Aquellos activos que se consideren como de limitado o nulo recorrido pasan a ser objeto de una comercialización agresiva que palíe el coste del carry por mantenerlos en espera de mejores tiempos.

En todo caso y como aspectos a contemplar, está el comportamiento de la competencia de Sareb, donde las Entidades Financieras podrían apostar por una mayor agresividad para dar salida a sus stocks de NPAs y los Fondos pueden optar por estrategias diversas dependiendo de sus valores de compras y negociaciones en curso con sus financiadores.

En cuanto a líneas de trabajo, la sociedad apostará por dar salida ordenada a sus carteras improductivas o de escasas expectativas. Ordenada por cuanto se organizará de modo escalonado, ordenada sobre todo porque se hará bajo un esquema claro de valores de mercado que incluyan la mayor o menor liquidez. Así, se retomaría la venta de activos financieros que por más que generen márgenes contables negativos, es preciso ir deshaciéndose de los activos financieros en aquellos casos en los que los posibles procesos de transformación no generen mejores resultados que su transmisión a terceros por más que éstos incorporen sus razonables descuentos como remuneración a su riesgo y gestión.

Y en el mercado de activos inmobiliarios se repite el mismo esquema de mejora (no equivalente al de creación) de valor: elegir aquella alternativa mantener/ esperar que mejor convenga al valor mismo de la empresa.

En el segmento de suelos esta dicotomía se vivirá con mayor intensidad entre los que Sareb se reserve para futuros desarrollos (bien de suelo bien de promociones finalistas) y aquellos en que su venta sea más sensible a reducciones de precios, siempre en el intervalo de mercado.

En resumen, por más que exista una coyuntura compleja, hemos de pensar que la organización comercial basada en la segmentación de activos y de canales y de medios, la fuerte capacidad operativa de nuestros canales de venta minoristas, la mejora en la información de nuestros activos, nos hacen prever en el medio plazo un marco de mayores posibilidades de optimización del valor

de la compañía. Estamos pues ante una clara apuesta organizativa y comercial defendible desde un programa evidente de segmentación de nuestra cartera en distintos bloques de actividad y de especialización en la gestión de cada uno de ellos.

Las cifras de resultados contables, que podrán sufrir un empeoramiento en la medida en que se desinvertirá la cartera que presentaba minusvalías contables sobre su precio de traspaso, deben medirse considerando el horizonte temporal del mandato de Sareb, en qué medida y con qué coste para la Sociedad se está dando salida el importante stock dañado que le fue transferido.

Y por supuesto, en cualquier caso, sin renunciar a ser uno, si no el principal, de los actores nacionales del mercado inmobiliario, muy en particular, de su segmento minorista.

Finalmente, la compañía ya ha iniciado una profunda reflexión sobre su futura estructura de gestión, teniendo en cuenta el vencimiento de los contratos de gestión más significativos a lo largo de 2022. Si hace años se planteó el proyecto Esparta como mejor alternativa frente a un modelo en los servicer generalistas, la sociedad podría replantearse tal estructura moviéndose hacia otros escenarios en los que pudiera renunciar a una gestión operativa directa y apalancarse en sistemas de outosourcing de mayor o menor dimensión. Dicha reflexión puede marcar, no ya tanto sus cifras de negocio en el corto plazo, que sí en el largo, como el día a día operativo de la compañía. Esta reflexión se enlaza con las figuras de subcarteras/grupos de activos que la segmentación está apuntando, y que habrá que dotarlas de una gestión más especializada que incluye servicers especializados en cada una de ellas. Y ahora, y ello es destacable, sin las trabas que el resultado contable pueda ocasionar, sino considerando el resultado en términos de mejora de valor.

Esta exigencia de mejora, de adaptación permanente al entorno, se plantea en todo caso con un fuerte control en el gasto incurrido, tanto en la tenencia de activos, como sobre todo en aquellos operacionales sobre los que se pueda reducir los pagos. Persiste, y se acentúa el esfuerzo de reducción de costes de los últimos años, eliminando capas de servicios de menor valor añadido, optimizando los procesos críticos, reduciendo el nivel de inversión en sistemas informáticos. Se trata de un ejercicio de austeridad que se ajusta periódicamente evaluando aquellas situaciones que la reducción presupuestaria pudiera estar trastocando la operatividad.

5. Información no financiera

Sareb cuenta con numerosas políticas y procedimientos que rigen el comportamiento de la compañía con el fin de actuar con el debido control, entre ellas las relacionadas con cuestiones sociales, medioambientales y de cumplimiento.

- **Modelo de gobierno:** Con el objetivo de cumplir con sus compromisos en materia de ética, integridad y transparencia y prevenir los posibles riesgos a los que se pueda enfrentar la entidad en este sentido, Sareb cuenta con un robusto modelo de cumplimiento y gobierno. Además, la singularidad de su objeto social y el interés público asociado a la actividad de Sareb implican una supervisión rigurosa por parte del Banco de España, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y de la Comisión de Seguimiento (Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital -Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional-, Ministerio de Hacienda, Banco de España y CNMV). El modelo de gobierno de la compañía está conformado por dos órganos principales: la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración. La Junta General de Accionistas, integrada por los accionistas de Sareb, delibera y toma decisiones sobre los asuntos que son de su competencia, conforme a los estatutos sociales y la Ley de Sociedades de Capital. El funcionamiento del Consejo se apoya en el Comité de Auditoría, en el Comité de Retribuciones y Nombramientos y en el Comité de Dirección.
- **Sistema de control interno:** La compañía cuenta con un Sistema de Control interno sobre normas éticas (SCISNE) que comprende todas aquellas políticas, manuales y procedimientos que contribuyen a lograr que su actividad se realice no solo conforme a la legislación vigente, sino también de una manera ética e íntegra. El Departamento de Cumplimiento es el encargado de velar por el cumplimiento de las normas éticas orientadas a la prevención de delitos, la protección de datos y la detección de otros riesgos, entre otras cuestiones. Este sistema se articula en torno al Código de Conducta y se completa mediante un amplio conjunto de políticas que cubren ámbitos como la responsabilidad penal, la prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, la protección de datos o las relaciones con terceros, entre otros, que también son de aplicación a los servicers y a los principales proveedores.

En paralelo, la compañía también dispone de un Sistema de control interno sobre procesos estratégicos y de gobierno (SCEG), de un Sistema de control interno sobre los procesos de gestión de riesgos de negocio (SCIR) y de un Sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF).

El Código de conducta aprobado por el Consejo de Administración en 2013 y actualizado por última vez el 30 de abril de 2019 recoge de forma expresa los compromisos y pautas de comportamiento que han de ser observados y seguidos por las personas incluidas en su ámbito de aplicación. Los comportamientos de los empleados deben regirse por este marco desde el momento de su incorporación a Sareb. Por ello, las nuevas incorporaciones reciben junto con el contrato laboral un ejemplar del Código de conducta, para el cual se solicita la aceptación expresa y firmada como parte del contenido contractual.

Los estándares éticos en los que se fundamenta el Código de conducta de la compañía, que son de obligado cumplimiento para todos los empleados y proveedores, comprenden el respeto a los derechos a los humanos. Adicionalmente, la compañía cuenta con un Comité de ética, el órgano colegiado encargado, por una parte, de reforzar los valores que constituyen las señas de identidad de la compañía y, por otra, de facilitar los principios y criterios fundamentales para orientar la conducta de los colaboradores en el desarrollo de su actividad diaria, además de promover el comportamiento ético y responsable.

- **El Buzón de denuncias:** Sareb cuenta con un Buzón de denuncias, gestionado por el Departamento de Cumplimiento, para facilitar la comunicación de irregularidades y otras conductas éticamente cuestionables. Dicho Canal está a disposición tanto de sus empleados como de terceros relacionados con la compañía, en concreto servicers y proveedores. La gestión del Buzón la lleva a cabo un tercero independiente experto en esa materia. Las denuncias pueden presentarse de forma confidencial - solo con conocimiento de la empresa externa- o, desde 2019, de manera anónima, de modo que este tercero tampoco conozca la identidad del denunciante. Asimismo, este mecanismo permite recoger y responder a consultas sobre determinados aspectos

y dudas relacionados con el Código de conducta de la compañía.

Para la difusión del Buzón y el conocimiento entre sus empleados y los servicers, Sareb desarrolla diferentes iniciativas. Entre otras, destacan la celebración de sesiones informativas presenciales y en remoto, la colocación de cartelería en las ubicaciones donde se encuentra el personal que gestiona los activos de Sareb y la difusión de noticias en la intranet. En paralelo al Buzón, Sareb dispone de un Procedimiento de Gestión e investigación de denuncias que responde al compromiso de la compañía por atender y analizar todas aquellas situaciones que puedan suponer un incumplimiento del Código de conducta.

- Medioambiente: Sareb asume como propio el compromiso de compatibilizar las actividades del negocio con el máximo respeto al medioambiente. La compañía tiene implantada una Política de Gestión Medioambiental, Calidad y Prevención de Riesgos Laborales en la que se recogen los principios y aspectos clave a desarrollar por la compañía para preservar y proteger el entorno natural.
- Gestión de personal: la compañía cuenta con una Política de Gestión de Personas cuyos principios básicos son el comportamiento íntegro, la vocación colaborativa y las mejores prácticas. Esta política pretende alinear los objetivos todos los empleados de Sareb, así como favorecer la atracción y motivación de los mismos. Al cierre del ejercicio 2020 la plantilla de Sareb estaba compuesta por un

total 379 empleados, de los cuales 172 mujeres y 207 hombres (Nota 16.3). Durante el ejercicio 2020 la Sociedad ha empleado a dos personas con un grado de minusvalía superior al 33%.

- Igualdad, diversidad y conciliación: Sareb cuenta con un Plan de Igualdad, Diversidad y Conciliación para fomentar un entorno inclusivo, así como garantizar que su actuación se rige por el principio de igualdad de trato y oportunidades y la no discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social. El Plan, implantado en 2018 y que en la actualidad se denomina 'Sareb contigo', ha permitido a la compañía realizar un diagnóstico de la situación de la empresa en estas materias y dar cumplimiento a lo establecido en la ley. Con la entrada en vigor en 2020 del Real Decreto 901/2020, de 13 de octubre, por el que se regulan los planes de igualdad, Sareb trabaja en 2021 en la elaboración de un plan adaptado a los requerimientos concretos del nuevo Reglamento. Una vez que ese documento sea aprobado y se encuentre en vigor, la Comisión de Seguimiento del Plan evaluará anualmente los avances en la implantación del mismo y en la consecución de sus objetivos. En paralelo al desarrollo de iniciativas para fomentar la igualdad, los empleados de Sareb pueden comunicar de manera anónima cualquier actitud discriminatoria a través del Buzón de denuncias, del que se aporta más información en el capítulo de Ética, Integridad y Transparencia.

6. Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias ni tampoco las mantiene al 31 de diciembre 2020.

7. Información sobre vinculadas

En la Nota 17 de las presentes cuentas anuales se detallan las operaciones realizadas con partes vinculadas. Gran parte de las mismas proceden de los acuerdos de financiación y sus correspondientes gastos financieros y de las comisiones de gestión y venta devengadas durante el ejercicio con las entidades financieras que tenían encomendada la gestión y comercialización de los activos de la Sociedad.

8. Hechos posteriores

No existen hechos posteriores que afecten a la información financiera distintos a los enunciados en la correspondiente nota de la memoria.

Adicionalmente, y sin que afecte a la información financiera conviene señalar que en 2021, la compañía ha dado un paso más en su compromiso social con la firma de un protocolo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana por el que amplía el volumen de inmuebles a movilizar para esos mismos fines hasta las 15.000 unidades.

El acto de firma del protocolo estuvo presidido por el Presidente del Gobierno, D. Pedro Sánchez, y el acuerdo fue rubricado por el Ministro de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, D. José Luis Ábalos, la Ministra de Asuntos Económicos y Transformación Digital, D^a. Nadia Calviño, y el Presidente de Sareb, D. Jaime Echegoyen.

En virtud del acuerdo, la compañía pondrá en el corto plazo 5.000 viviendas a disposición de las administraciones locales y autonómicas para que éstas puedan dedicarlas a alquileres asequibles y otras 5.000 en el medio plazo.

El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana asumirá parcialmente los gastos de la cesión y de los trabajos de rehabilitación y acondicionamiento necesarios para garantizar la habitabilidad de los inmuebles, que serán arrendados con un precio reducido a personas con ingresos limitados y en situación acreditada de vulnerabilidad por parte de comunidades autónomas y entidades locales.

El parque social de Sareb se completa con otras 5.000 viviendas, de las que la mayoría ya han sido cedidas por la compañía a comunidades autónomas y ayuntamientos o puestas a disposición de personas en situación de vulnerabilidad mediante la firma de contratos de arrendamiento asequibles.

9. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio 2020 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

D. Jaime Echegoyen Enríquez de la Orden

Presidente

D. Javier García del Río

Consejero delegado

D^a. Idoya María Arteagabeitia González

Consejero

D. Jaime Rodríguez Andrade

Consejero

D. Javier Torres Riesco

Consejero

D. Jorge Mondéjar López

Consejero

D. Juan Ignacio Ruiz de Alda Moreno

Consejero

D^a. María del Carmen Motellón García

Consejero

FROB (Representado por D^a Paula Conthe)

Consejero

D. Francisco Javier Bartolomé Delicado

Consejero

D. Alberto Valdivielso Cañas

Consejero

D. Eduardo Aguilar Fernández-Hontoria

Consejero

D. Francisco Javier García-Carranza Benjumea

Consejero

D. Iñaki Goikoetxeta González

Consejero

D. Enric Rovira Masachs

Consejero



**CALLE COSTA BRAVA, 12
28034, MADRID**

www.sareb.es