



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

# Informe de actividad 2021



Sareb presenta su Informe de Actividad correspondiente a 2021, 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 cumple con las obligaciones en materia de transparencia exigidas a Sareb en el artículo 26 del 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 grupos de interés.



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 que corresponde.

# ÍNDICE

## 1. Resumen ejecutivo

Resumen ejecutivo .....	4
-------------------------	---

## 2. Qué es Sareb

Misión, visión y valores .....	7
Modelo de negocio .....	8
Contexto sectorial .....	9
Hitos relevantes .....	10



**i** Más información sobre la Agenda 2030



## 3. Buen gobierno

Modelo de gobierno .....	13
Composición y funcionamiento del Consejo de Administración .....	15
Una estructura simplificada para el cumplimiento del mandato .....	18
Sistemas de control interno .....	19
Gestión de los riesgos .....	21

## 5. El negocio en 2021

Principales magnitudes .....	31
Plan de negocio .....	32
La gestión y venta de préstamos .....	37
Transformación del balance .....	40
La gestión y venta de inmuebles .....	41
La cartera: préstamos e inmuebles .....	52
Cancelación de la deuda senior .....	56
Información financiera .....	57

## 4. Compromiso con la Sociedad y el desarrollo económico

Contribución al progreso y desarrollo socioeconómico .....	25
Respuesta a las necesidades de vivienda social y asequible .....	26
Contribución de Sareb al desarrollo sostenible .....	29

## 6. El trabajo de Sareb

Las personas .....	65
Gestión responsable del negocio .....	66

## 7. Anexos

Acerca de este informe .....	71
Análisis de materialidad y escucha y diálogo con los grupos de interés .....	72
Análisis de materialidad .....	74
Índice de contenidos GRI .....	77
Índice de gráficos .....	83

## 8. Cuentas anuales e informe de gestión

Cuentas anuales .....	84
Informe de gestión .....	104



# Resumen ejecutivo

# 1

**La gradual vuelta a la normalidad socioeconómica tras más de un año de pandemia de la Covid-19 ha permitido a Sareb aprovechar la mejora de la actividad para volver a registrar en 2021 niveles de ingresos y amortización de deuda pre pandemia. Durante el 2021 se ha incrementado el foco en la desinversión minorista y se han primado las ventas a las familias y empresas, frente a los fondos de inversión.**

2021 ha estado marcado por una serie de circunstancias favorables en el mercado y también de desafíos para el negocio de Sareb. En los primeros meses del ejercicio, la compañía tuvo que afrontar varios hitos muy trascendentes como la reclasificación de la deuda de Sareb por parte de Eurostat y la actualización del Plan de Negocio derivada de las pérdidas acumuladas en ejercicios anteriores y el agotamiento de los recursos propios, tras la conversión del saldo remanente de deuda subordinada que mantenía la compañía. Sin embargo, durante la segunda mitad del periodo, la situación de la compañía evolucionó de forma positiva, coincidiendo con la recuperación económica post-Covid.

Las dificultades del primer semestre de 2021 no han impedido que Sareb continúe con su mandato desinversor

y maximizando la generación de caja para repagar deuda, aspecto que se ha reflejado en la amortización de 1.250 millones de euros correspondiente al ejercicio 2021. Desde que se creó la compañía, en 2012, Sareb ha repagado ya el 34 % de su deuda, 17.100 millones, situándose el saldo vivo a cierre del ejercicio en 33.664 millones de euros.

Cabe recordar que el Real Decreto-ley 6/2020 estableció una modificación legal que permite a Sareb operar con normalidad pese a tener recursos propios negativos. Dicho cambio ha permitido a la compañía dar mayor velocidad a la desinversión y poder vender activos cuyo valor de mercado no alcanza lo pagado por la compañía en 2012. Ello ha permitido desinvertir un perfil de activos más parecido al que la compañía mantiene en su balance, evitando la concentración de las ventas en los mejores activos.



A cierre de 2021, Sareb acumula unas minusvalías contables en la valoración de sus activos de 8.627 millones de euros, el 30 % del valor total. Si bien es cierto que su cartera se ha reducido el 43 %, hasta los 28.895 millones de euros tras nueve años de actividad desinversora, la compañía debe seguir profundizando en la venta de los activos menos líquidos y complicados que permanecen en su balance.

Por esta razón, la estrategia de la compañía sigue concentrada en combinar la venta de los activos de peor calidad y minusvalías latentes, con la gestión y protección de los activos de mayor calidad. Para ello, impulsa la venta de inmuebles en el canal minorista y por otro lado incentiva la generación de valor de otros activos a través de actividades como la promoción inmobiliaria, la terminación de obras sin finalizar y la gestión urbanística de suelos.

El mayor dinamismo comercial, concentrado especialmente en el canal minorista, se tradujo en 2021 en un crecimiento de los ingresos de la compañía hasta los 2.184<sup>1</sup> millones de euros, nivel por encima del registrado en 2019. Es relevante el esfuerzo realizado para replicar el tipo de activos que vende con el peso que tienen en su cartera. La recuperación del mercado se reflejó en los crecimientos de ventas registrados en el segmento de vivienda residencial, un 61 % más respecto a 2020 y en los de suelos y activos terciarios (142 % y 58 % más respecto al año anterior, respectivamente).

En 2021, Sareb ha seguido implantando su plan de eficiencia y ha vuelto a lograr reducir sus gastos de estructura y funcionamiento. Además, el pasado año redujo el tamaño de su comité de dirección en un 33 % y en un 16 % la estructura de directores. Por su parte, la mayor actividad comercial ha llevado a un aumento de los gastos operativos en un 14 % (derivados de mayores costes de comercialización y adecuación de inmuebles para su venta).

Aun siendo esperanzadora la mejora de condiciones registrada en 2021, la inestabilidad geopolítica y el aumento de la inflación generan incertidumbres de cara a 2022. Al mismo tiempo, la compañía afrontará los cambios que provienen de la aprobación y entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2022. Esta regulación no modifica su objeto social, pero introduce un principio de sostenibilidad para que la compañía pueda impulsar soluciones de vivienda social siguiendo los mejores estándares técnicos en esta materia, a partir de ahora bajo el paraguas de la nueva mayoría accionarial que ostentará el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB).

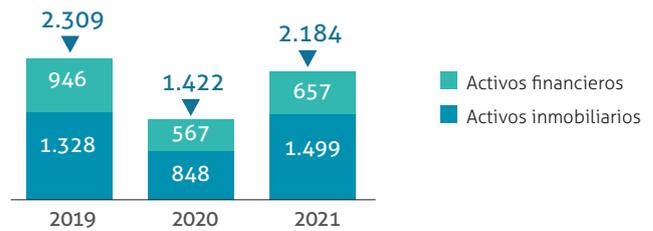
Si bien este hecho queda ahora recogido en el Real Decreto-ley, es destacable recordar que la compañía ha impulsado este aspecto a través de casi medio centenar de acuerdos de cesión de vivienda en régimen de alquiler asequible con comunidades autónomas y grandes y pequeños municipios, a quienes ha cedido más de 3.200 inmuebles.

Asimismo, firmó en 2021 un protocolo con el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que muestra su intención de ampliar su parque social de vivienda hasta las 15.000 unidades. Adicionalmente, se han impulsado los parques públicos de vivienda puestos en marcha por diferentes Administraciones Públicas mediante la venta de 375 inmuebles.

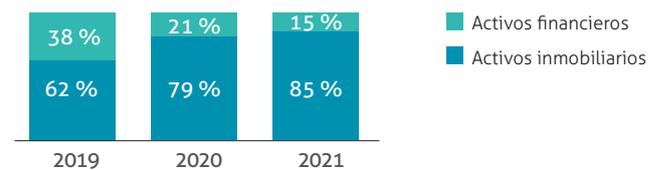
A cierre de este informe y en el marco de su política de vivienda social y asequible, Sareb había cedido 3.328 viviendas mediante convenios con comunidades autónomas y ayuntamientos. Adicionalmente, gestionaba directamente 1.144 contratos de alquiler social con familias vulnerables.

En este sentido, un año más, Sareb reitera su compromiso de llevar a cabo una gestión responsable del negocio 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.

### 1. Evolución de los ingresos (millones de euros)

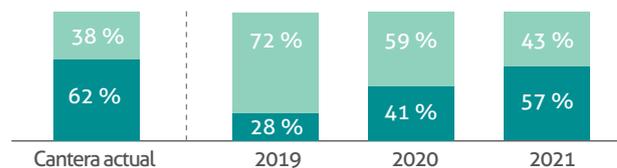


### 2. Distribución de los ingresos: canal minorista/canal institucional



### 3. Evolución del mix de ventas (plusvalía/minusvalía)

#### Activos inmobiliarios



#### Activos financieros



■ Minusvalía latente ■ Plusvalía latente

<sup>1</sup> Los ingresos recurrentes, sin incluir el devengo de intereses adicionales (DIA) y otros ingresos, se situó en 2.274 millones de euros.

# Qué es Sareb

# 2

Misión, visión y valores	7
Modelo de negocio	8
Contexto sectorial	9
Hitos relevantes	10



## Misión, visión y valores

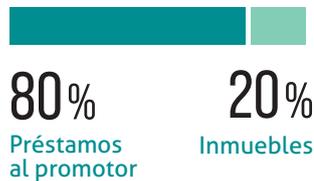
**Sareb es un elemento clave para el saneamiento del sector financiero creado en 2012 en un contexto de paralización del mercado inmobiliario en España.**

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 de una parte del sector bancario español, en particular de las entidades sucesoras de 22 cajas de ahorro y sus filiales.

Este acuerdo establece la creación de una sociedad de liquidación, una gestora de activos a la que transferir los inmuebles adjudicados y los préstamos al promotor de las entidades financieras que recibieron ayudas públicas. Sareb no es un banco, es la compañía que absorbió los activos deteriorados de estas entidades para gestionarlos y venderlos.

**200.000**  
activos adquiridos  
por Sareb...

...por valor de  
**50.781 M€**  
de los cuales ...



Sareb tiene como objetivo principal sanear una parte del 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:

**“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”.**



### MISIÓN

Sareb es una sociedad instrumental que tiene la misión de liquidar de forma ordenada sus activos optimizando su valor en un periodo de 15 años, hasta noviembre de 2027, en línea con lo recogido en el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

Su compromiso es reducir el coste para el contribuyente al devolver el máximo de la deuda avalada por el Estado y su misión es gestionar y vender los activos de la cartera, generando ingresos que le permiten cumplir con su mandato. El compromiso de Sareb en materia de vivienda se ha visto refrendado por la aprobación del Real Decreto ley 1/2022, de 18 de enero, que introduce el principio de sostenibilidad para que la sociedad pueda impulsar soluciones de vivienda social siguiendo los mejores estándares técnicos en esta materia.

### VISIÓN

Sareb nació como una compañía con mayoría de capital privado para cumplir con el mandato público\* –supranacional– que se le encomendó de contribuir al saneamiento del sector financiero y la estabilización del mercado inmobiliario.

La compañía vende, desarrolla y transforma sus activos buscando siempre maximizar el valor y minimizar los recursos públicos destinados a sanear su portafolio.

**i** \* Más información sobre la participación pública de Sareb en el epígrafe de Hitos relevantes y en el Modelo de gobierno

### VALORES

En 2021, la compañía ha dado cabida a dos nuevos valores: la eficacia y el conocimiento. Así, la actividad de la compañía está guiada por cuatro 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.

#### Eficacia

Requiere establecer objetivos y metas concretas y desafiantes, para reforzar el esfuerzo en la consecución del mandato y minimizar las ayudas desplegadas para el saneamiento del sistema financiero.

#### Conocimiento

El conocimiento y el fuerte perfil técnico, hacen que Sareb sea uno de los mayores expertos en el mercado de gestión de activos improductivos.

**i** ¿Qué es Sareb?

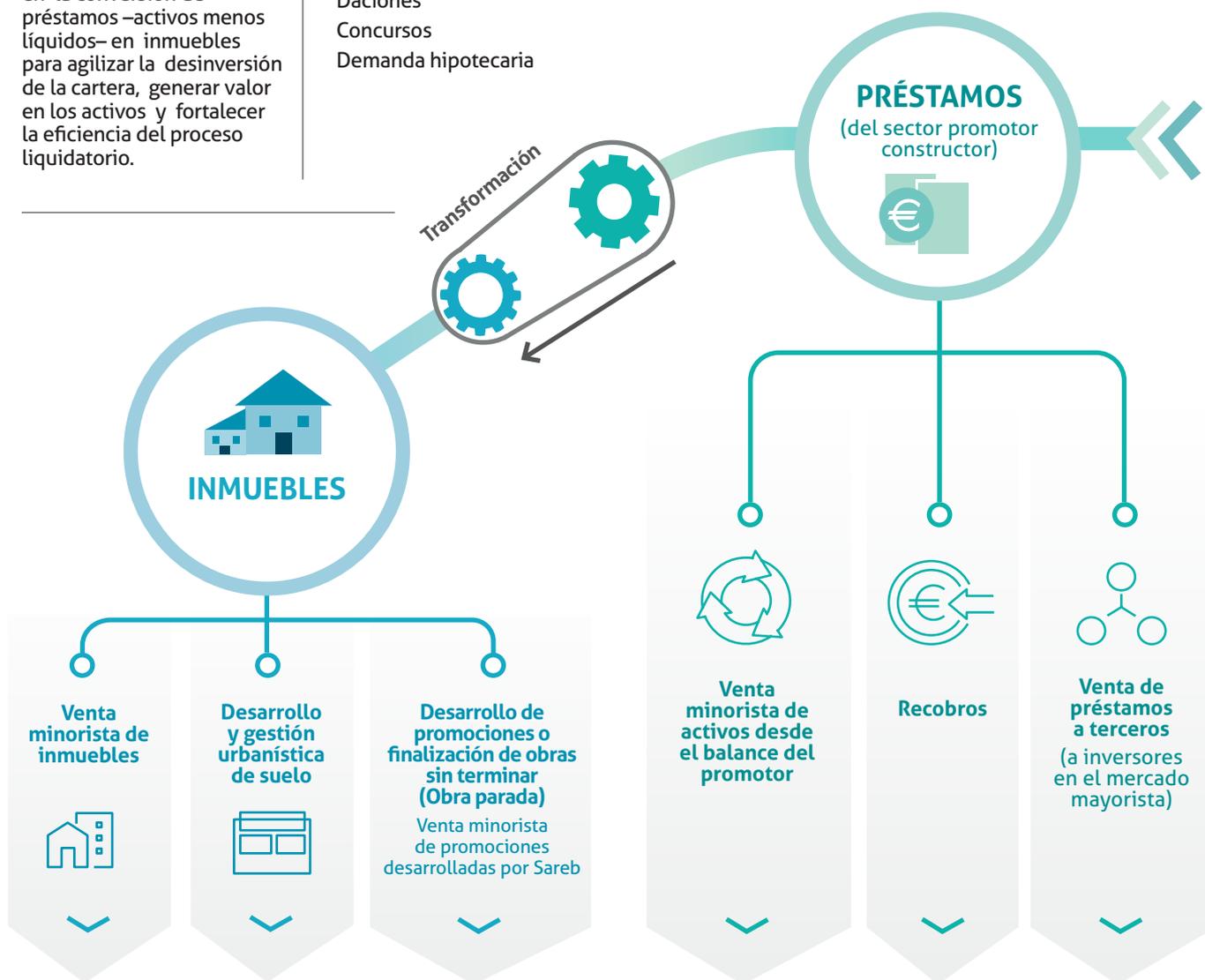


## Modelo de negocio

Desinvertir de manera ordenada la cartera de activos, priorizando la venta minorista – a particulares o empresas – sobre la venta institucional

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.

**Estrategias:**  
Daciones  
Concursos  
Demanda hipotecaria



CARTERA A CIERRE DEL 2021: 28.895 M€

<b>CARTERA</b> (50.781 M€ EN ORIGEN)	DESINVERSIÓN DESDE 2012 (-43,1 % vs. origen)	<b>PRÉSTAMOS 13.264 M€</b> (-66,4 % vs. origen)	<b>INMUEBLES 15.631 M€</b> (+37,8 % vs. origen)
	<b>DEUDA SENIOR</b> (50.781 M€ EN ORIGEN)	REDUCCIÓN DESDE 2012 (-33,7 % vs. origen)	<b>Saldo de deuda viva a cierre del 2021 33.664 M€</b>

En 2021, la cartera de activos de Sareb se ha reducido en 2.614 millones de euros, hasta los 28.895 millones de euros

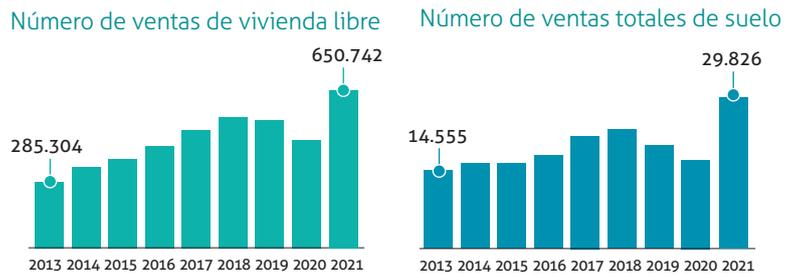
# Contexto sectorial

## El mercado inmobiliario

### Transacciones en el sector

- Durante el año 2021, ha habido un incremento destacable en las transacciones de viviendas como consecuencia de la mejora de la situación económica. El volumen de transacciones ha crecido un 39 % respecto al año anterior y se ha situado en niveles previos a la crisis económica de 2008.
- Este crecimiento del mercado residencial se ha traducido también en un incremento del volumen de transacciones de suelo (+84 %) respecto al año anterior.

### Transacciones de vivienda libre y suelo (ventas totales)



**1.694 €/m<sup>2</sup>**  
Precio medio a cierre de 2021

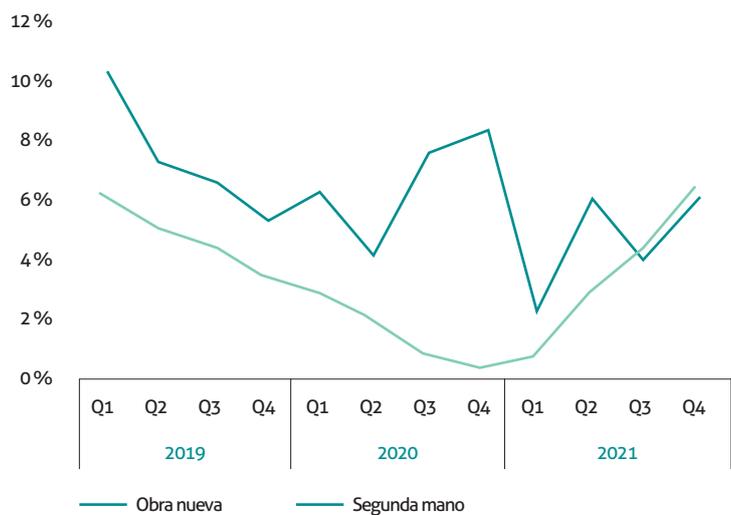
**160 €/m<sup>2</sup>**  
Precio medio a cierre de 2021

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

### Evolución de los precios de la vivienda

- El Índice de Precios de la Vivienda (IPV), publicado por el INE (Instituto Nacional de Estadística) continúa su tendencia creciente.
- El IPV ha aumentado en 6,4 puntos respecto al último trimestre de 2020, y se sitúa en 6,1 y 6,4 para vivienda nueva y de segunda mano, respectivamente (INE).

### Evolución Índice de Precios de la Vivienda (IPV) (interanual)



Fuente: INE

## Hitos relevantes



### Cifras clave desde el origen (datos acumulados)

142.027

inmuebles vendidos

17.117 M€

devolución de deuda senior

30.112 M€

ingresos

<sup>2</sup> BFA-Bankia (Caja Madrid, Bancaja, Caja Insular, Caja Ávila, Caixa Laietana, Caja Segovia, Caja Rioja); Catalunya Caixa (Caixa Catalunya, Caixa Tarragona, Caixa Manresa); Novacaixagalicia (Caixanova, Caixa Galicia); Banco Gallego; Banco Valencia (filial de Bancaja).

<sup>3</sup> Caja España-Duero (Caja España, Caja Duero); BMN (Cajamurcia, Caixa Penedés, La General, Sa Nostra); Liberbank (CajAstur, CCM, Caja Extremadura, Caja Cantabria); Caja3 (Caja Inmaculada, Caja Círculo, Caja de Badajoz).

## 2020

- Cambio en la estrategia de venta para dar salida a todos los activos.
- Revisión de la estrategia de precios para ajustar el modelo a las nuevas necesidades del mercado.
- Sareb pone en marcha un Plan de Eficiencia para optimizar sus gastos.
- Modificación de la estructura de la organización para impulsar la eficacia y la eficiencia.
- Sareb traslada su sede a un edificio de su propiedad en Mirasierra (Madrid).
- La compañía firma nuevas ventas de vivienda social con varios ayuntamientos.
- Aprobación del Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, que permite que Sareb pueda continuar ejerciendo su actividad y no entre en causa de disolución por encontrarse en situación de fondos propios negativos.

## 2021

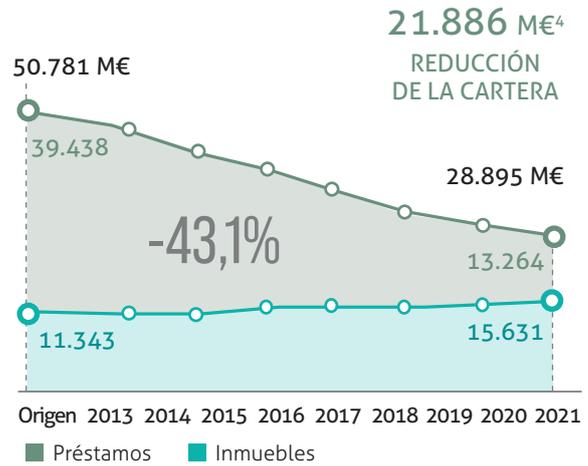
- Selección de Domo y Serviland como nuevos gestores industriales, especializados en desarrollo inmobiliario y gestión urbanística de suelos, respectivamente.
- Sareb acuerda con el Gobierno español movilizar un parque de hasta 15.000 viviendas sociales.
- Sareb ajusta su estructura directiva para obtener mejoras adicionales de eficacia y eficiencia.
- Lanzamiento del proyecto para la Simplificación del Modelo Operativo (SMO).
- Árqura Homes entra en el top 15 de las promotoras que más viviendas nuevas entregarán en 2021.
- Sareb vende su 20 % en Têmpore Properties a TPG Real Estate por 30 millones de euros.
- Sareb cancela 1.250 millones de deuda avalada por el Estado.
- Igual que en el ejercicio anterior, el Comité de Dirección renuncia a la retribución variable en 2021.

### HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021

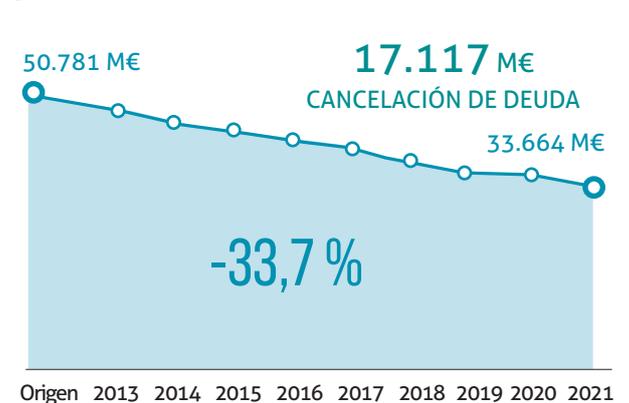


- Real Decreto-ley 1/2022 por el que se modifican los límites a la participación del Estado en el accionariado de Sareb.
- En abril, el FROB hace efectiva la toma de control de Sareb, adquiriendo el 4,24 % del capital social y alcanzando una participación del 50,14 % de la compañía.

#### 4. Evolución de la cartera



#### 5. Disminución de la deuda senior



**2.908**  
viviendas aprobadas a desarrollar desde Sareb

**17.000**  
viviendas a desarrollar a través de Árqura Homes

**15.000**  
viviendas a disposición de un parque social

¿Qué es Sareb?



<sup>4</sup> Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones.

# Buen gobierno

# 3

Modelo de gobierno	13
Composición y funcionamiento del Consejo de Administración	15
Una estructura simplificada para el cumplimiento del mandato	18
Sistemas de control interno	19
Gestión de los riesgos	21



## Modelo de gobierno

Tal y como recogen sus estatutos, la compañía desarrolla su actividad cumpliendo con los requisitos específicos de buen 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.

### Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas



**i** Más información sobre la supervisión de Sareb y sus estatutos sociales:



### 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.
- Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.
- 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.
- Real Decreto-Ley 1/2022, de 18 de enero, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria.

(\*) Modificadas por el Real Decreto-Ley 1/2022

## SUPERVISIÓN

La singularidad de su objeto social y el interés público y privado asociado a la actividad de Sareb implican una supervisión rigurosa.

### Órganos supervisores del cumplimiento de los objetivos societarios en 2021

#### 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. Sareb 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
- Ministerio de Hacienda y Función Pública
- Banco de España
- CNMV

Puede requerir la supervisión adicional de otras entidades públicas nacionales o supranacionales, como ocurre con el Banco Central Europeo (BCE), que acude como observador a sus reuniones.

### HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021

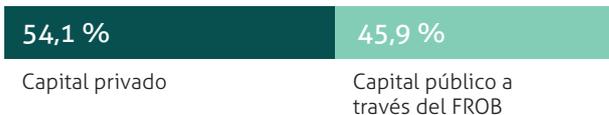


- Con la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 1/2022 se procede a la adaptación del régimen supervisor de la compañía así como del seguimiento del cumplimiento de sus objetivos.
- Se disuelve la Comisión de Seguimiento y el seguimiento de la actividad y los objetivos se realizará directamente a través de los órganos de control de la sociedad. El Banco de España mantendrá su actual régimen de supervisión y sanción.
- Anualmente Sareb somete su actividad a la evaluación de un experto independiente. El informe se continuará realizando una vez disuelta 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 a cierre de 2021



### Consejo de Administración

100 % de asistencia de los consejeros en todas las sesiones

14 consejeros<sup>5</sup>



#### Comité de Auditoría

8 consejeros



> 12 Reuniones en 2021

#### Comité de Dirección

86 Reuniones en 2021

16 Reuniones en 2021

#### Comité de Retribuciones y Nombramientos

7 consejeros



> 8 Reuniones en 2021

Consejero independiente Consejero ejecutivo Consejero dominical

### HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021

- El 5 de abril de 2022 el FROB formalizó la toma de control efectiva de Sareb, con la adquisición del 4,24% del capital social de Sareb con la que ha alcanzado una participación del 50,14% de la compañía.
- De forma simultánea, Sareb ha procedido a modificar los estatutos sociales para acomodarlos a la nueva composición del accionariado.
- Javier Torres, nombrado nuevo presidente ejecutivo de Sareb.

#### Consejo de Administración desde el 05/04/2022

7 consejeros



#### Composición del capital en 2022



## 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.

### 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

<sup>5</sup> El hecho de que Sareb cuente con 14 consejeros vs. los 15 de cierre del 2020 obedece a que existe una vacante en el Consejo de Administración.

## Composición y funcionamiento del Consejo de Administración

A cierre de 2021, el Consejo de Administración de Sareb estaba compuesto por 14 consejeros, de los cuáles cinco eran 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.

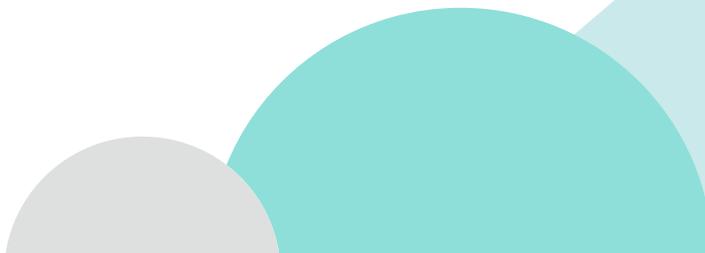
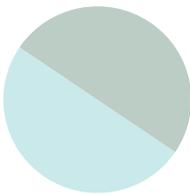
En mayo de 2021, el Consejo de Administración aprobó por unanimidad el nombramiento de Javier García del Río como presidente. El ejecutivo, que había asumido las funciones de consejero delegado en octubre de 2020, tomó el relevo de Jaime Echegoyen, quien anunció su dimisión voluntaria como consejero y presidente tras siete años en el cargo.

Durante 2021, Javier García del Río, apoyándose en su experiencia en la gestión de activos improductivos, ha liderado esta etapa dando continuidad al cumplimiento del mandato desinversor.

Sareb cuenta con tres mujeres consejeras: Paula Conthe, en representación del FROB, Carmen Motellón García e Idoya Arteagabeitia González.



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



## El perfil de los consejeros a 31 de diciembre de 2021

<p>FROB<sup>6</sup> (Representado por Paula Conthe) 14/04/15   28/10/2020</p> <p><b>(D) FROB</b></p>	<p>Enric Rovira Masachs<sup>7</sup> 25/11/15   28/10/2020</p> <p><b>(D) Banco Sabadell</b></p>	<p>Javier García-Carranza Benjumea 05/05/16   26/05/2021</p> <p><b>(D) Banco Santander</b></p>
<p>Javier Bartolomé Delicado 28/11/16</p> <p><b>Independiente</b></p>	<p>Iñaki Goikoetxea González 28/11/16</p> <p><b>Independiente</b></p>	<p>Eduardo Aguilar Fernández-Hontoria 13/12/17</p> <p><b>(D) FROB</b></p>
<p>Jordi Mondéjar López 13/12/17</p> <p><b>(D) CaixaBank</b></p>	<p>Jaime Rodríguez Andrade 13/12/17</p> <p><b>(D) Banco Santander</b></p>	<p>Juan Ignacio Ruiz de Alda 14/12/17</p> <p><b>(D) FROB</b></p>
<p>Idoya Arteagabeitia González 30/04/19</p> <p><b>Independiente</b></p>	<p>Carmen Motellón García 30/04/19</p> <p><b>Independiente</b></p>	<p>Alberto Valdivielso Cañas 28/10/20</p> <p><b>Independiente</b></p>
<p>Javier Torres Riesco 28/10/20</p> <p><b>(D) FROB</b></p>	<p>Javier García del Río<sup>8</sup> 28/10/20</p> <p><b>Ejecutivo</b></p>	<p><b>Sareb cuenta con un Consejo de Administración diverso y con experiencia</b></p>

Fecha de primer nombramiento  
XX/XX/XX

Fecha de reelección  
XX/XX/XX

### Comités a los que pertenece

- A** Comité de Auditoría
- R** 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

<sup>6</sup> Reelección del FROB como persona jurídica en la Junta General Ordinaria de Accionistas del 28 de octubre de 2020.

<sup>7</sup> Reelección de Enric Rovira Masachs en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de octubre de 2020.

<sup>8</sup> Nombramiento de Javier García del Río como presidente en el Consejo de Administración del 26 de mayo de 2021.

**i** Más información sobre la experiencia de los consejeros en la web de Sareb



## CAMBIOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO



Con la formalización de la toma de control efectiva por parte del FROB el 5 de abril de 2022, la compañía ha procedido a modificar los estatutos sociales para acomodarlos a la nueva composición del accionariado. Así, se ha formalizado la salida efectiva de los consejeros dominicales que representaban a los accionistas privados, así como la renuncia del presidente, Javier García del Río, que continuará de forma transitoria como director general adjunto para facilitar el traspaso.

El Consejo de Administración ha nombrado a Javier Torres, hasta ahora consejero dominical del FROB, nuevo presidente ejecutivo de la entidad.

Adicionalmente, se ha producido la salida de dos consejeros independientes, Francisco Javier Bartolomé

e Iñaki Goikoetxea, al haber vencido su mandato de cinco años.

Desde esa fecha, el Consejo de Administración de Sareb lo conforman el presidente, tres consejeros independientes y tres consejeros dominicales. Los consejeros dominicales intervienen en representación del FROB.

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



## 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 de la compañía y la Ley de Sociedades de Capital.

#### 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

Entre sus funciones se encuentran el deber de informar, proponer y evaluar la idoneidad de los consejeros de Sareb, así como informar de la política general de retribuciones e incentivos.

#### Comité de Dirección

Se trata del equipo gestor. A 31 de diciembre de 2021 el Comité de Dirección estaba compuesto por cinco áreas de negocio (Gestión de Porfolio, Finanzas y Corporativo, Red, Desarrollo y Promoción Inmobiliaria y Secretaría General), que dependen directamente de la presidencia. Su función se centra en el apoyo y asistencia al Consejo de Administración y otras facultades delegadas por el mismo.

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

Consejo de Administración



Comités



**i** Más información sobre el equipo gestor en el epígrafe Una nueva estructura para impulsar el mandato y en la web de Sareb:



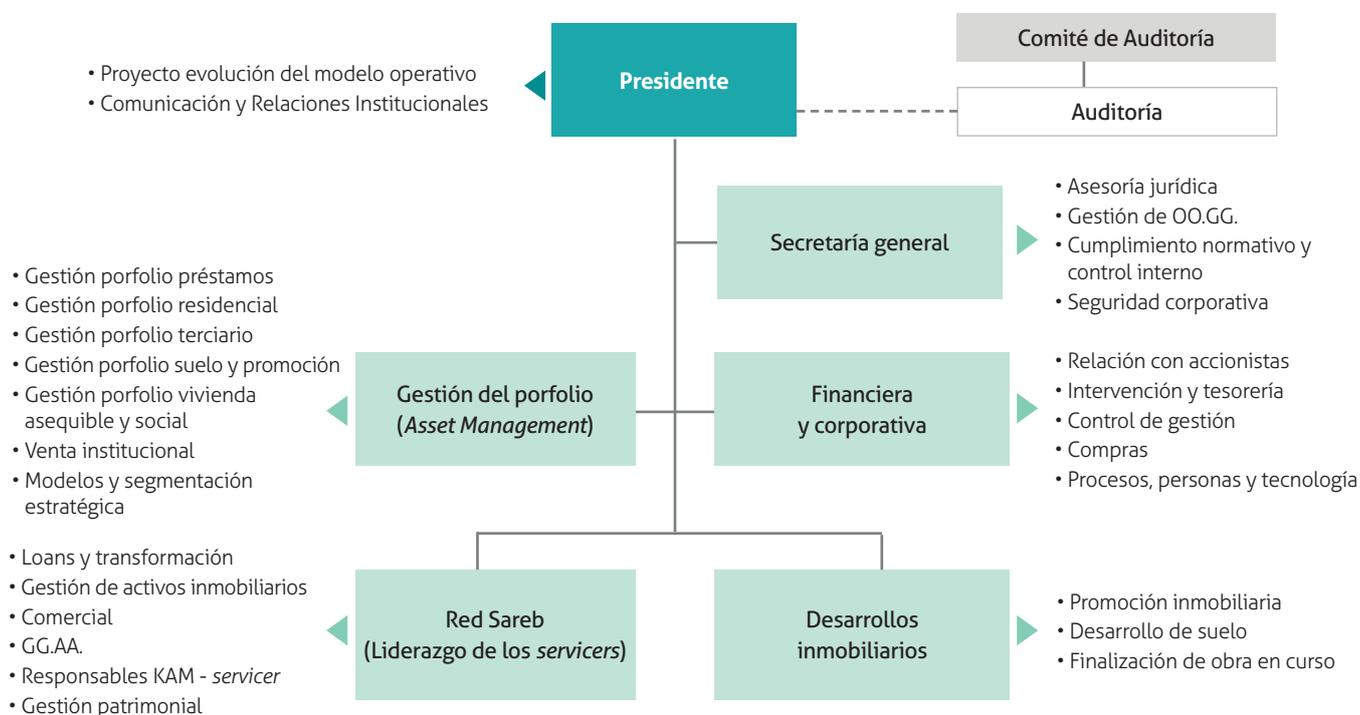
## Una estructura simplificada para el cumplimiento del mandato

El objetivo de esta nueva organización es potenciar el negocio minorista y dotar de mayor eficiencia a la operativa

La organización implantada a inicios del 2021 persigue maximizar la eficiencia respecto a la estructura anterior. Los objetivos consisten en reforzar las áreas vinculadas al negocio minorista y a la promoción inmobiliaria, así como poner foco en la estrategia individualizada de cada activo, ejes fundamentales del Plan de Negocio de Sareb.

El Comité de Dirección pasa de nueve a seis miembros. En ese contexto, se han redefinido las responsabilidades y funciones de las direcciones de negocio. Esta estructura supone una profundización respecto a la reorganización que ya se había iniciado en 2020 y una reducción de la remuneración anual del Comité de Dirección del 40,7 %.

### Organigrama de Sareb a cierre de 2021: ámbitos funcionales de cada área



#### HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021



- En marzo de 2022 la compañía aprobó la incorporación de Pau Perez de Acha a su equipo directivo y al Comité de Dirección al asumir una nueva Dirección de Gestión de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales. Este nombramiento se produce tras la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, que refuerza el compromiso social que ya venía desarrollando la compañía.

### Renuncia al cobro de la retribución variable

Ante la crisis de la Covid-19, el equipo ejecutivo tomó la decisión de renunciar al cobro de su remuneración variable de 2019 y 2020 en un ejercicio de responsabilidad por la situación que atravesaba el país. También en 2021, los miembros del Comité de Dirección acordaron renunciar anticipadamente al cobro de cualquier retribución variable que pudiera derivarse del ejercicio.



Más información en el epígrafe **Composición y funcionamiento del Consejo de Administración** y en la **web de Sareb**



# Sistemas de control interno

## Los principios de integridad, transparencia, eficacia y conocimiento marcan las pautas de la actuación 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 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), de un Sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF) y de un Sistema de control interno sobre la información no financiera (SCIINF).



### 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.



## 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.

En 2021 se han recibido 17 denuncias por los distintos canales de los que dispone Sareb (buzón de denuncias y otros). De esas, dos estaban en curso a cierre de este informe, 14 archivadas y una en proceso de archivo. Ninguna de ellas ha sido relacionada con aspectos relativos a violación de los Derechos Humanos.

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.



# Gestión de los riesgos

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.

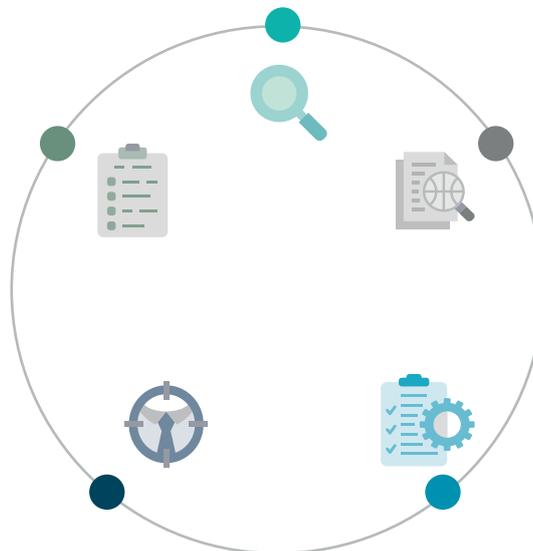
## 6. Claves de la gestión de riesgos

### 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.

### 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.



### Refuerzo del sistema de reporte

El seguimiento de riesgos y entorno de control ha evolucionado para adaptarse a la estrategia, implicando tanto a los servicios centrales de Sareb como a los nuevos proveedores críticos o los cambios de rol en los proveedores existentes.

### 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.

### Riesgos no financieros

En 2021 se ha revisado la metodología de evaluación de riesgos, buscando una adaptación al nuevo enfoque operativo de la compañía y poniendo foco en los riesgos más relevantes. Al mismo tiempo se ha dado cobertura a los requerimientos de control sobre la información financiera y no financiera

## El mapa de riesgos

La taxonomía de riesgos ha sido objeto de revisión y evolución desde la creación de Sareb en 2012 hasta su actual configuración, aprobada en 2020.



■ Definición de riesgo



■ ¿Cómo se gestiona?

### Integridad



■ Incumplimiento de normas o principios éticos de general aceptación derivado 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

## 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.

## 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.

## 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.



# Compromiso con la Sociedad y el desarrollo económico

# 4

Contribución al progreso y desarrollo socioeconómico	25
Respuesta a las necesidades de vivienda social y asequible	26
Contribución de Sareb al desarrollo sostenible	29



## La contribución social de Sareb

Sin desviarse de su mandato, la actividad desinversora de Sareb genera impactos positivos para el conjunto de la sociedad española: desde la contribución al empleo y la dinamización socioeconómica de los territorios, hasta la respuesta directa a las necesidades de vivienda existentes en el país.

### Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas



## Contribución al progreso y desarrollo socioeconómico

La compañía provoca un efecto dinamizador en las economías locales de los lugares en los que desarrolla su actividad, así como la contribución al sector inmobiliario en particular.

Esta inversión se traduce en una estimulación directa del sector de la construcción e indirecta de otras industrias que sirven a este sector.

## Hitos en el periodo

### Colaboración con el Gobierno de Aragón

Sareb y el Gobierno de Aragón han firmado un protocolo de colaboración para impulsar la actividad industrial y logística del Parque Tecnológico del Reciclado (PTR) de Zaragoza. El protocolo posibilitará la implantación de empresas que realicen actividades genéricas, ya que hasta ahora el parque solo contemplaba el uso de sus suelos para la industria del reciclaje.

El protocolo contempla limitaciones en la venta de determinados activos por Sareb y el Gobierno de Aragón con el objetivo de que estos se destinen a proyectos de inversión que el Ejecutivo califique de interés autonómico o general. En ese sentido, ambos se coordinarán en la búsqueda de suelos aptos para las actividades que puedan desarrollarse en el parque.

En paralelo a la dinamización de la actividad y la creación de puestos de trabajo, este acuerdo contribuirá a aumentar el valor de los activos que se ubican en el sector, lo que permitirá a Sareb continuar avanzando en el mandato de venta de toda su cartera y en la cancelación del mayor volumen posible de deuda avalada por el Estado.

### Recuperación de los terrenos de la antigua Algodonera de Sevilla

Árquica Homes presentó a inicios de 2021 su proyecto de regeneración y recuperación de los terrenos de la antigua Algodonera de Sevilla Virgen de los Reyes, parcialmente derruidos.

El proyecto supone una inversión estimada de más de 65 millones de euros y atenderá las necesidades de vivienda en la ciudad con la construcción de 919 nuevas viviendas -de las que 451 serán protegidas-.

La gestión se realizará a través de Aelca, con el objetivo de recuperar un área total de 125.409 m<sup>2</sup> para convertirla en una zona residencial, con espacios ajardinados para el disfrute y aprovechamiento de los vecinos del barrio sevillano de Alcosa y alrededores.

La colaboración público-privada da lugar a una de las mayores bolsas de vivienda protegida en desarrollo de la ciudad. Además, incluye la cesión de dos parcelas para 141 viviendas al Ayuntamiento de Sevilla, que se entregarán totalmente urbanizadas y destinadas a vivienda social.



## Respuesta a las necesidades de vivienda social y asequible

En el marco de su actuación socialmente responsable, Sareb aborda la gestión de las necesidades de vivienda social y asequible a través de diversas iniciativas.

La compañía trabaja, por una parte, en la identificación y la gestión de sus clientes vulnerables -familias que ocupan las viviendas provenientes, principalmente, de alquileres formalizados por los antiguos promotores previos al traspaso de las viviendas a Sareb. Además, coordina junto a los Servicios Sociales públicos, la actuación en situaciones de emergencia en relación con la vivienda. Así mismo gestiona a través de un programa pionero iniciado en 2013, la cesión de vivienda a la Administración Pública (comunidades autónomas y ayuntamientos) para que esta la destine a sus ciudadanos más vulnerables.

A cierre de este informe, la compañía estaba gestionando junto a los Servicios Sociales públicos y las oficinas de vivienda de las comunidades autónomas o ayuntamientos, 6.640 situaciones de vulnerabilidad. Además, ha formalizado acuerdos de cesión con la Administración Pública -a nivel nacional, regional y local- de 3.328 viviendas para que sean destinadas a alquileres sociales y asequibles para así

contribuir a solucionar los problemas de acceso de vivienda que hoy afectan a nuestro país. El volumen de viviendas que Sareb podría ceder a través de esta vía ha ido creciendo a lo largo de los años -desde 4.000 viviendas hasta 10.000 en 2020-.

En 2021 la compañía dio un paso adicional con la firma de un protocolo con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, que supone la intención de ampliar de forma progresiva su parque social hasta un total de 15.000 viviendas. Dado que esta cesión de vivienda ha tenido un desarrollo más limitado de lo inicialmente previsto, principalmente por las dificultades de gestión de los cesionarios o por la falta de activos disponibles en las localidades solicitadas, Sareb ha decidido asumir la gestión de la vulnerabilidad de aquellas familias que actualmente residen en una de sus viviendas, siempre que se acredite la situación de exclusión social y exista colaboración mediante la participación en un programa. Este modelo es similar a los que se desarrollan en los parques públicos de vivienda del resto de Europa y está previsto que se desarrolle durante el 2022.

Adicionalmente, hasta la fecha, la compañía ha vendido a las administraciones públicas un total de 375 viviendas.

## Colaboración con la Administración Pública: cesión y venta de viviendas del parque social de Sareb

### 7. Iniciativas en materia de vivienda social y principales resultados

#### Cesión de viviendas sociales

Cesión temporal de viviendas a colectivos en riesgo de exclusión. Se desarrolla conjuntamente con las CCAA y ayuntamientos.

**15.000** La compañía tiene intención de destinar estas viviendas a fines sociales a lo largo de su mandato.

#### Venta de viviendas sociales<sup>9</sup>

**375** Viviendas vendidas a las administraciones públicas

#### Ayuda a colectivos en situación de emergencia social

Cesión temporal del usufructo de viviendas a colectivos ante situaciones excepcionales.

**3.328**<sup>10</sup> Viviendas para alquiler social comprometidas con las administraciones desde el inicio de la actividad. En la actualidad, hay 1.659 viviendas cedidas en convenios vigentes

**13.312**<sup>11</sup>

personas beneficiadas por la cesión de viviendas a CCAA y ayuntamientos desde el inicio de la actividad

#### Alquiler asequible desarrollado directamente por Sareb

Ante la falta de avance de los convenios, se postula como una solución habitacional ofrecida directamente por Sareb a familias en situación de vulnerabilidad.

**1.144** Contratos directos de alquiler social

**4.576**<sup>12</sup>

personas beneficiadas por los acuerdos propios de Sareb para la cesión de viviendas

<sup>9</sup> Incluyen la venta de 12 viviendas al Gobierno de La Rioja (febrero de 2022) y de 22 viviendas en Callosa del Segura a la Comunidad Valenciana (marzo de 2022).

<sup>10</sup> 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.

<sup>11</sup> Estimación calculada por la compañía considerando 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.

<sup>12</sup> Estimación calculada por la compañía para una media de cuatro personas por vivienda teniendo en cuenta un total de 1.144 expedientes aprobados desde el nacimiento de Sareb.

### 8. Mapa histórico de vivienda social cedida o vendida por Sareb (nº de inmuebles)



Viviendas en convenio con CCAA

Viviendas en convenio con ayuntamientos<sup>13</sup>

Viviendas sociales vendidas a la Administración Pública

<sup>13</sup> Incluye convenio firmado con la Fundación Convent de Santa Clara (Manresa).

## 9. Contratos de alquiler social realizados directamente desde Sareb



## “Construyendo futuro: empleos con valor social”

La compañía también muestra su compromiso con las personas que residen en sus viviendas de alquiler social a través del desarrollo de iniciativas orientadas a mejorar su empleabilidad e integración en la Sociedad. En 2021 se han realizado dos talleres dentro del programa 'Construyendo futuro: empleos con valor social' junto a la Fundación Integra, con el objetivo de ayudar a personas en riesgo de

exclusión social que poseen un contrato de alquiler social en viviendas de Sareb.

El programa pone a disposición de personas en situación de vulnerabilidad las herramientas sociolaborales necesarias para facilitar su incorporación al mercado de trabajo.



2

Talleres realizados

16

Empleados de Sareb  
como voluntarios

22

Participantes (5 de ellos  
han encontrado empleo)



## Contribución de Sareb al desarrollo sostenible

Sareb está comprometida con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) planteados en la Agenda 2030 de las Naciones Unidas.

### La misión de Sareb, alineada con la Agenda 2030

La naturaleza de la actividad de Sareb está directamente relacionada con el avance en los objetivos:



#### Metas de la Agenda 2030

#### Contribución de la compañía

8.10

Fortalecer la capacidad de las instituciones financieras nacionales.

Sareb nació con el encargo público de sanear el sistema financiero y ayudar a reactivar el mercado inmobiliario en un momento muy complicado. Con su actividad, la compañía refuerza la liquidez y aumenta la solvencia de las entidades financieras, al tiempo que impulsa el desarrollo inmobiliario.

17.13

Aumentar la estabilidad macroeconómica mundial.

8.3

Promover políticas orientadas al desarrollo que apoyen las actividades productivas y la creación de puestos de trabajo decentes.

La cartera de Sareb se encuentra distribuida por las diferentes regiones españolas, en las que la compañía desarrolla su actividad. El trabajo de Sareb tiene un impacto positivo en el empleo y en la economía de las localidades donde opera.

11.1

Asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles.

El desarrollo inmobiliario y la finalización de obras incompletas mejora la habitabilidad y dinamiza las zonas donde se ubican los inmuebles y suelos de la compañía.

El parque de vivienda social puesto a disposición de las administraciones muestra el compromiso de Sareb de avanzar en la accesibilidad universal a vivienda adecuada y asequible.

### Comprometidos en el día a día: otras metas de la Agenda 2030 en las que Sareb tiene un impacto positivo

Las buenas prácticas de Sareb a lo largo de su cadena de valor y en lo que respecta a sus empleados hacen que la entidad contribuya adicionalmente a metas de los Objetivos de Desarrollo Sostenible no directamente relacionadas con su actividad inmobiliaria y financiera.

Para garantizar la igualdad de oportunidades y la diversidad de la empresa, Sareb cuenta con políticas, procedimientos y programas, como es el caso del Plan de Igualdad, Diversidad y Conciliación. Además, la entidad impulsa iniciativas destinadas a formar y capacitar a sus empleados.

En cuanto al gobierno corporativo, Sareb cuenta con mecanismos y sistemas de control interno para mantener la transparencia en la gestión y rendición de cuentas. Además, la entidad está comprometida con el medioambiente, opera bajo medidas de eficiencia energética y cuenta con una Política de Gestión medioambiental.



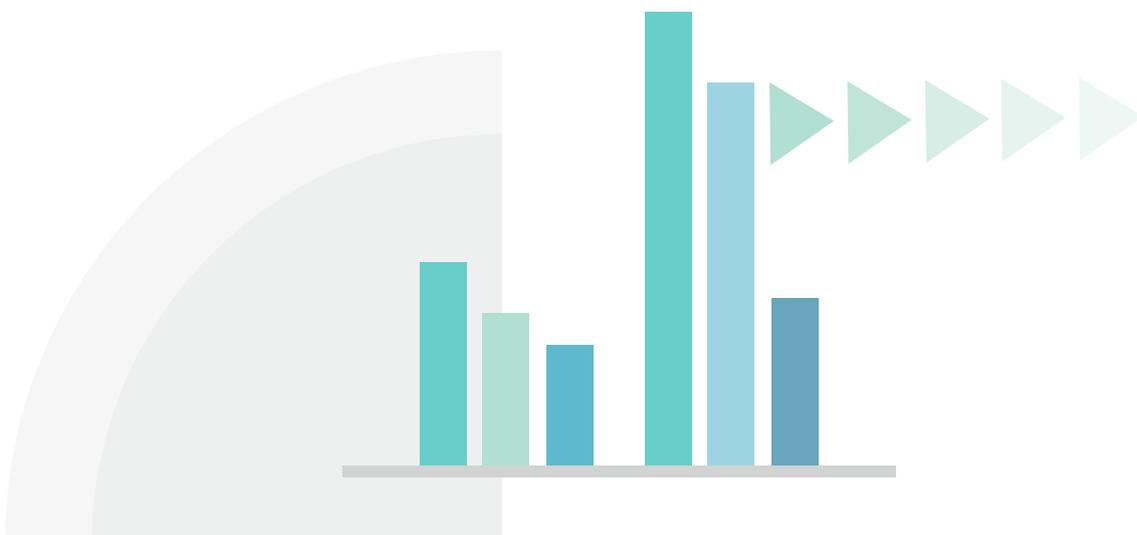
Más información en el epígrafe en el apartado web de Sareb sobre la contribución a la Agenda 2030



# El negocio en 2021

# 5

Principales magnitudes	31
Plan de negocio	32
La gestión y venta de préstamos	37
Transformación del balance	40
La gestión y venta de inmuebles	41
La cartera: préstamos e inmuebles	52
Cancelación de la deuda senior	56
Información financiera	57



# Principales magnitudes

Avances en el cumplimiento del mandato

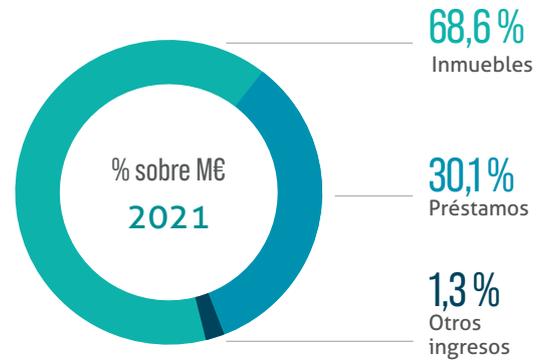
## Ingresos totales (2021)

2.184<sup>14</sup> M€

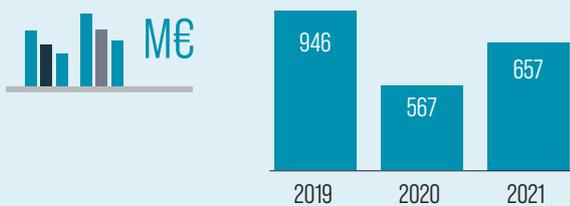
1.422 M€ (2020)

(2.309 M€ 2019)

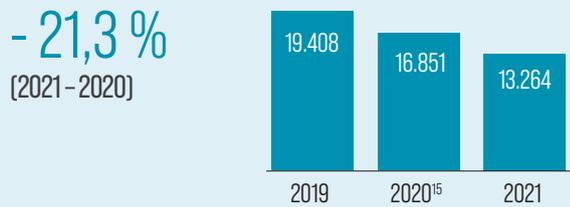
Por tipo de activo



### Préstamos (Ingresos 2019 - 2021)



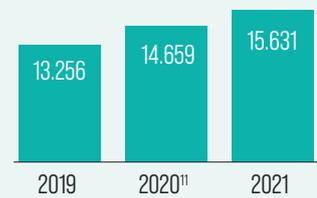
### Cartera de activos financieros



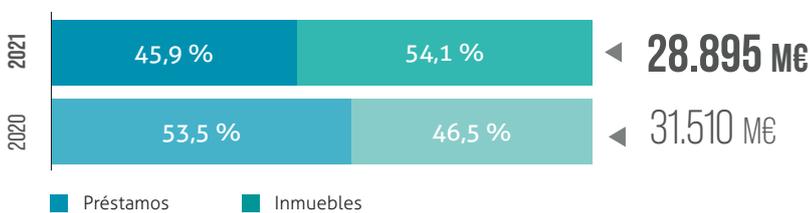
### Inmuebles (Ingresos 2019 - 2021)



### Cartera de activos inmobiliarios



## Cartera de activos



- 8,3 %  
(2021-2020)

## Saldo de deuda viva



- 3,6 %  
(2021-2020)

<sup>14</sup>Otros ingresos 28 millones de euros.

<sup>15</sup>Incluye una asignación de 1.936 millones de euros de minusvalía en inmuebles adjudicados (registrada contra la cartera de activos financieros por CB 5/205) al epígrafe de activos inmobiliarios por su naturaleza.

## Plan de negocio

En el primer trimestre de 2021 el Consejo de Administración aprobó la última actualización del Plan de Negocio de la compañía, donde se recogía la estrategia a desarrollar para dar cumplimiento al objeto social de la compañía, con la desinversión íntegra de la cartera en un determinado plazo, maximizando los flujos de caja obtenidos, y minimizando su impacto en el aval concedido por el Estado a la deuda de Sareb.

Dicho Plan de Negocio se encuentra actualmente vigente, ya que no se ha producido desde aquel momento una nueva actualización del mismo.

El ejercicio 2021 ha estado caracterizado por la recuperación de la economía del impacto derivado de la Covid-19. Durante dicho ejercicio, se ha observado una progresiva recuperación del mercado inmobiliario, anticipando de este modo la recuperación respecto a las previsiones iniciales con las que trabaja Sareb. En concreto, la variación media de precios de vivienda libre en España en 2021 ha mostrado un aumento del 6,4%, frente a unas estimaciones que señalaban crecimientos moderados. Por otro lado, las transacciones de vivienda libre a nivel nacional han crecido un 39% en 2021 respecto a 2020, hasta las 650.742 unidades, y un 15% respecto a 2019, año en el que el número de transacciones se situó en 568.180 unidades de vivienda libre.

En 2021, el cumplimiento del Plan de Negocio de Sareb se ha producido tanto en ingresos y márgenes totales como en EBITDA y resultado neto. No obstante, en la composición de dichos ingresos se ha observado un mayor cumplimiento en la línea de ingresos de desarrollo inmobiliario y venta de inmuebles, evidenciando de este modo el cambio claro de estrategia que Sareb inició anteriormente y que se enfocaba en impulsar la transformación de los activos financieros en activos inmobiliarios (adquisición de los colaterales de los préstamos normalmente por la vía judicial) y su posterior venta, principalmente mediante canales minoristas.

De este modo, se maximiza el valor recuperatorio con la venta de los inmuebles, dejando la venta de préstamos para aquellos casos en los cuales el recorrido de generación de valor es nulo, y por tanto la transformación no aportaba una mayor recuperabilidad.



### Simplificación del Modelo Operativo (SMO)

A lo largo del ejercicio 2021 se ha llevado a cabo el proyecto denominado Simplificación del Modelo Operativo (SMO), una iniciativa para definir un nuevo marco de relación con los gestores comerciales o *servicers* a partir de julio de 2022, fecha en la que vencen los actuales contratos de gestión. El proceso, auditado por una firma independiente y guiado por los principios de concurrencia, competencia, integridad y transparencia, pretende combinar la obtención de un servicio de calidad con la eficiencia del gasto. El nuevo modelo operativo definirá la relación con los *servicers* y las materias en las que prestan su servicio de forma integral, simplificada y eficiente, manteniendo la especialización en determinados eslabones de la cadena de valor a través de proveedores seleccionados por Sareb. Además, permitirá formalizar la separación de la gestión de la cartera run-off y el porfolio sobre el que se persigue crear valor (promoción inmobiliaria y desarrollo urbanístico, entre otros). El proceso contó inicialmente con la participación de 15 compañías líderes del sector.

Con fecha posterior al cierre del ejercicio (11 de abril de 2022), el proceso de SMO concluyó con la adjudicación a Hipoges y Anticipa-Aliseda de la gestión de la cartera de préstamos e inmuebles de Sareb.

El Plan de Negocio 2021-2027 mantenía la estructura del plan de negocio previo, y se apoyaba en el mejor y más profundo conocimiento que se tiene de los activos bajo gestión. Dicho conocimiento ha permitido profundizar en el establecimiento de una clara segmentación de la cartera, enfocada a maximizar el retorno de la desinversión, donde se asigna a cada uno de los activos una estrategia específica.

En el caso de activos financieros, la cartera está compuesta mayoritariamente por préstamos impagados *non performing loans*, por tanto, se prioriza la transformación en activos inmobiliarios para la mayor parte de la cartera, y solo se procede a la venta como préstamo de aquellos activos cuya transformación en inmueble no aporte valor, favoreciendo de este modo un ahorro de costes de transformación de los mismos.

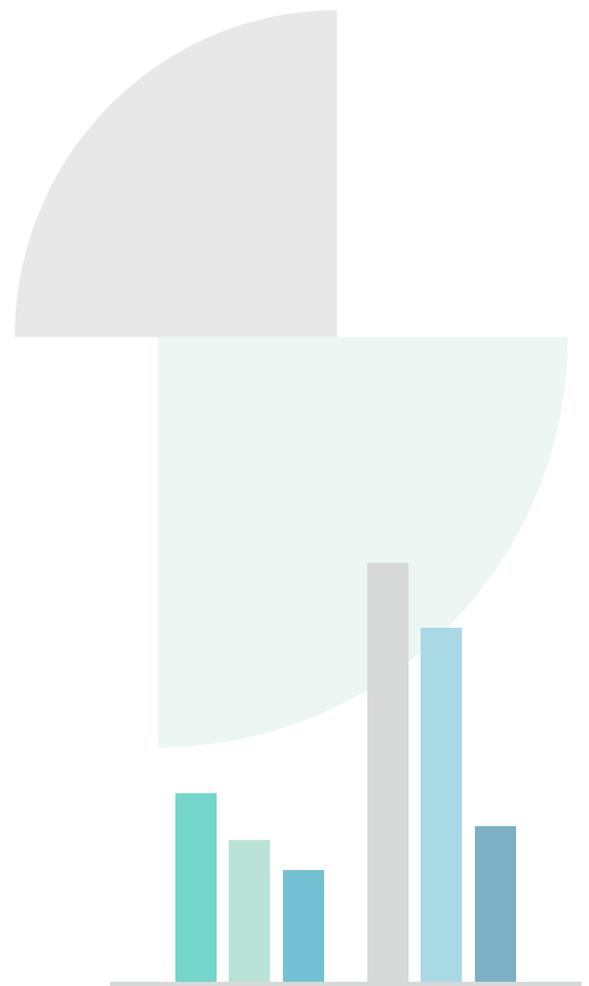
Por tanto, se determina como elemento clave la transformación de los activos financieros con la adquisición del colateral, para su posterior gestión como activo inmobiliario, con el objetivo de proceder a su comercialización y venta a clientes minoristas, maximizando de este modo el retorno de la cartera. Se pone foco en este proceso de gestión en dos cuestiones esenciales: por una parte, en la adecuación, en su caso, de los inmuebles y la comercialización en canales minoristas; y, por otra, en la prevención y gestión de la ocupación irregular, para dotar de valor real a la conversión de los activos financieros en activos inmobiliarios.

Adicionalmente, se identifica un segmento de la cartera donde se constata una capacidad de generación de valor adicional a través del desarrollo urbanístico y la promoción inmobiliaria, que se desarrolla por Sareb a través de proveedores especializados en dichas actividades.

Toda la estrategia de la compañía se centra, por tanto, en la desinversión de los activos por canales y a clientes minoristas, mercado donde se logran maximizar los flujos de caja para Sareb, minimizando las ventas institucionales, donde los recortes exigidos en los precios de venta habitualmente son muy superiores. De hecho, las ventas realizadas por Sareb en el canal mayorista durante el ejercicio 2021 ascendieron tan solo a un 15% del total de ventas. Dicha proporción durante los ejercicios 2020 y 2019 ascendió a un 21% y 35%, respectivamente.

En el plano financiero, el RD Ley 6/2020, de 10 de marzo de 2020, permite que Sareb pueda desarrollar su actividad liquidatoria incluso con insuficiencia de recursos

propios. Esta cuestión esencial permite que el perfil de ventas de activos converja con la propia composición del balance de la compañía en cuanto a su margen contable previsto, dejando atrás el objetivo de concentrar las ventas hacia los activos con margen contable positivo. La principal consecuencia de lo anterior es la previsión, según recogen los estados financieros de la compañía en cuanto a la valoración contable de los activos, de ir aumentando significativamente las pérdidas contables, a medida que se vaya avanzando en el proceso desinversor.



## Cumplimiento del Plan de Negocio en 2021

Como se comentaba anteriormente, el cumplimiento del Plan de Negocio en el ejercicio 2021 ha alcanzado un 100 % en lo que respecta a ingresos, lo que ha supuesto un incremento del 53 % respecto a los ingresos alcanzados durante el ejercicio 2020. En términos de margen de negocio, el cumplimiento ha ascendido al 127 %.

En términos de segmentos de actividad destaca la consecución presupuestaria en la línea de activos inmobiliarios, donde el crecimiento respecto al ejercicio 2020 ha ascendido a un 75 % y el cumplimiento presupuestario alcanza el 105 %.

Profundizando un poco más en la actividad por tipología de activo inmobiliario, cabe destacar las ventas realizadas en el segmento residencial, donde se ha logrado alcanzar la cifra de 904 millones de euros<sup>16</sup>, lo cual representa un incremento del 62 % respecto al ejercicio 2020. En número de unidades, Sareb ha logrado escriturar 14.902 unidades, lo que demuestra la mejoría del mercado inmobiliario español y que Sareb, como actor principal, ha sabido aprovechar.

Más destacado resulta el incremento en ventas de suelos y de activos terciarios, las cuales han aumentado hasta los 235 y 152 millones de euros<sup>15</sup>, respectivamente, habiendo logrado incrementos respecto al ejercicio 2020 del 119 % y 186 % respectivamente.

En términos de margen bruto de negocio, el Plan de Negocio contemplaba que los márgenes de la sociedad deberían ser negativos como consecuencia de la entrada en vigor del RD Ley 6/2020 que se ha comentado anteriormente. No obstante, los márgenes reales alcanzados durante el ejercicio 2021 no han sido tan negativos como se suponía y esto es debido, principalmente, al incremento de precios y la mejoría del mercado inmobiliario que se ha observado durante dicho ejercicio, así como a la formalización de unos menores descuentos respecto a lo contemplado en el Plan de Negocio. No obstante, cabe señalar que Sareb está experimentando dificultades en la venta de activos menos líquidos (especialmente suelos), y es en estos activos donde se hacen necesarios mayores descuentos y esfuerzos comerciales.

En términos de transformación de balance, se ha logrado un cumplimiento del 93 % del objetivo propuesto en el plan de negocio para el ejercicio 2021. El volumen de transformación ha sido un 8 % superior al alcanzado durante el ejercicio 2020, debido al proceso de judicialización masiva iniciado por Sareb en el año 2019. De hecho, el año 2021 es el primer ejercicio en el que el canal más relevante de transformación de activos de Sareb es el hipotecario, seguido por los acuerdos de dación en pago.

Por el lado de los activos financieros, Sareb ha alcanzado un cumplimiento del 88 % de su Plan de Negocio. Es conveniente señalar que dicho cumplimiento está impactado por un cambio en la normativa contable en el devengo de intereses. Eliminando dicho efecto, el cumplimiento asciende al 113 %, fuertemente impulsado por las líneas de Ventas consensuadas y Amortizaciones e intereses cobrados.

Por otro lado, el Plan de Negocio de Sareb contempla que, en el caso de aquellos activos con mayor recorrido de valor, la actividad de promoción y el desarrollo inmobiliario puede suponer un incremento en la caja generada por la compañía. Durante el ejercicio 2021 ha destacado dicha rama de actividad, especialmente la ocasionada por Árqura Homes, vehículo donde Sareb realiza la mayor parte de su actividad de promoción inmobiliaria, la cual ha aportado unos ingresos de 137 millones de euros (104 % por encima de presupuesto) y un 74 % de incremento respecto a 2020. El número de viviendas aprobadas para promover desde la constitución de Árqura Homes asciende a 7.582 viviendas. En 2021, las entregas de Árqura Homes ascendieron a 494 unidades.

En relación con los gastos de explotación y de comercialización, el Plan de Negocio contempla un escenario continuista con el ejercicio 2020, ejercicio en el cual la compañía inició un plan de contención y eficiencia del gasto.

Durante el ejercicio 2021, Sareb ha alcanzado un cumplimiento presupuestario del 98 % respecto a lo contemplado en el Plan de Negocio para dicho ejercicio (menor gasto comparado con el previsto). No obstante, en términos interanuales, los gastos de explotación y comercialización se han visto incrementados un 15 % respecto al 2020, principalmente, por dos motivos:

- a) En primer lugar, durante el ejercicio 2021 los costes de comercialización han subido de manera homogénea a los ingresos de la sociedad. Dichos costes comerciales han supuesto 103 millones de euros respecto a los 57 millones de euros devengados durante el ejercicio 2020.
- b) Por otro lado, durante el ejercicio 2021, la sociedad ha apostado fuertemente por adecuar parte de su porfolio residencial. Dicho incremento en el gasto de adecuaciones se realiza para dotar de mayor liquidez al stock residencial y, adicionalmente, generar valor. Debe tenerse en cuenta que el producto residencial recibido por Sareb como fruto de la recuperación de sus préstamos y créditos se encuentra, generalmente, en mal estado de conservación y mantenimiento.

<sup>16</sup> Corresponde a las ventas de activos propios, incluyendo obra parada y nuevos desarrollos.

## Claves para el Plan de Negocio 2021-2027

El Plan de Negocio 2021-2027 se basa en tres pilares básicos:

### a) Asignación de una estrategia individualizada por activo que optimiza la gestión a medio plazo

El mayor conocimiento de la sociedad respecto a su cartera se ha traducido en una segmentación individualizada de cada uno de los activos bajo gestión. Dicha segmentación es elaborada por el equipo de Gestión de Porfolio y se basa en dos ejes fundamentales: la tipología del activo y la estrategia de gestión óptima fijada para cada uno de ellos. Las segmentaciones de activos, según naturaleza, son los siguientes:

#### Activos Financieros:

- (i) Explotación de vías de recobro, por un lado, en préstamos *performing* y, por otro, en préstamos *unsecured* y/o préstamos *secured* con colaterales de bajo interés.
- (ii) Préstamos donde se busca la venta a un valor atractivo para Sareb y de forma subsidiaria, si esta venta no es posible, su transformación a activo inmobiliario para su gestión desde el balance de la compañía.
- (iii) Préstamos con colaterales en los que se identifica un potencial de generación de valor por su gestión como propietario del activo y cuya estrategia asociada es la transformación a activo inmobiliario, para posteriormente proceder a la venta de éste.

#### Activos Inmobiliarios:

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

### b) Transformación de balance

Sareb continúa apostando por transformar todos aquellos colaterales en los cuales su adquisición, saneamiento, publicación y posterior venta genera valor frente a la opción de venta desde el balance promotor. La actividad de transformación es clave para la compañía.

### c) Desarrollo Inmobiliario

Como consecuencia de las estrategias anteriormente comentadas, la compañía ha identificado un perímetro de activos en los que, por sus características, se ha identificado un potencial recorrido de valor a través del desarrollo urbanístico y/o promoción inmobiliaria. Dicha opción busca, en cualquier caso, maximizar el valor de los activos, así como la caja generada. Dicho desarrollo inmobiliario lo realiza Sareb a través de tres vías:

- (i) Promoción Inmobiliaria: mediante suelos finalistas propios o sobre terrenos que figuran como garantía de préstamos o créditos, y que en el futuro formarán parte del balance de Sareb. La compañía ya inició esta actividad en el año 2015, y la continúa realizando de forma directa, si bien, a través de Árqura Homes ha adquirido un volumen que le sitúa entre las principales promotoras del país.
- (ii) Finalización de obras paradas sin terminar: una parte de la cartera está constituida por obras paralizadas y con distintos 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.
- (iii) Desarrollo urbanístico de suelos: el grado de desarrollo y madurez de los suelos de la compañía es muy heterogéneo. Sareb ha realizado un análisis individualizado de su cartera de suelos, identificando un perímetro en el que se observa una generación de valor a través de su desarrollo. Dicho desarrollo está previsto que se realice a través de un gestor especialista, Serviland, seleccionado por Sareb para esta labor en el año 2021 y que se hará cargo de la gestión completa de los activos a mediados del año 2022.

### d) Mejora de la eficiencia del gasto

La compañía cuenta con un Plan de Eficiencia desde 2020, enfocado en el ahorro y contención de gastos. Desde su puesta en marcha, ha reducido significativamente su base de costes, especialmente en aquellas partidas 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. El plan actual de gastos supone una reducción de 70 millones de euros respecto al plan anterior. Adicionalmente, la compañía a través de la Simplificación del Modelo Operativo (SMO), prevé un sustancial ahorro en comisiones pagadas a los *servicers* y gestores de su cartera de activos.

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

Más allá de los propios riesgos inherentes al mercado inmobiliario y la actividad económica, la compañía tiene identificados los siguientes riesgos relevantes:

a) Sareb dispone de un horizonte temporal y debe finalizar su actividad liquidadora en el ejercicio 2027. Para poder cumplir dichos plazos, es esencial que la sociedad pueda cumplir con unos plazos medios coherentes para poder tomar posesión de los activos adquiridos, sanearlos y publicarlos para comercialización. En el cumplimiento de dichos plazos influye, de manera significativa, el estado en el cual se encuentran los activos en el momento de la adquisición.

A este respecto tienen especial impacto los activos que se transforman con ocupaciones o inquilinos. Dichos activos -excluyendo los casos en los que se detecten situaciones de vulnerabilidad, que son gestionados con un enfoque social- cuentan con unos plazos de toma de posesión y comercialización significativamente superior al resto de la cartera, por tanto pueden influir en los plazos y objetivos fijados en el Plan de Negocio.

El estado en el que se incorporan los activos debido a la deficiente gestión y mantenimiento por parte de los acreditados (promotores) que impagan sus créditos a Sareb, también tendrá un impacto patrimonial para la compañía. Este hecho podrá impactar al presupuesto de gastos que se dedica anualmente a las adecuaciones si es superior a lo estimado en el Plan de Negocio.

b) Por otro lado, como se ha comentado anteriormente, el Plan de Negocio de Sareb contempla que para una parte de la cartera se obtiene una recuperabilidad superior -en términos de caja y de margen- si se desarrollan o promueven dichos activos. Por tanto, adicionalmente a los riesgos inherentes a la actividad promotora, el no cumplir con los plazos para promover y desarrollar dichos activos estimados en el Plan de Negocio puede afectar al cumplimiento del mismo. En este sentido, y como hecho posterior al cierre del ejercicio 2021, la reciente guerra entre Ucrania y Rusia ha traído una escasez de determinadas materias primas, lo cual ha favorecido a incrementar la inflación que ya se venía experimentando en estos últimos meses. Sareb realiza de manera continua un seguimiento de dichos riesgos y del impacto que pueda tener sobre su actividad promotora, si bien en base a los datos disponibles y de mantenerse las previsiones actuales, no se contemplan desviaciones significativas respecto al Plan de Negocio. Se trata de un aspecto sobre el que la compañía realizará un continuo seguimiento durante el ejercicio 2022.

c) Por último, existe un riesgo asociado al mercado y la posibilidad de que los grandes fondos de inversión ejerzan una mayor presión y competitividad en el caso que decidiesen desinvertir de manera masiva sus carteras con una estrategia agresiva de descuentos de precios. Este hecho podría impactar negativamente en el valor de mercado de los inmuebles de Sareb.



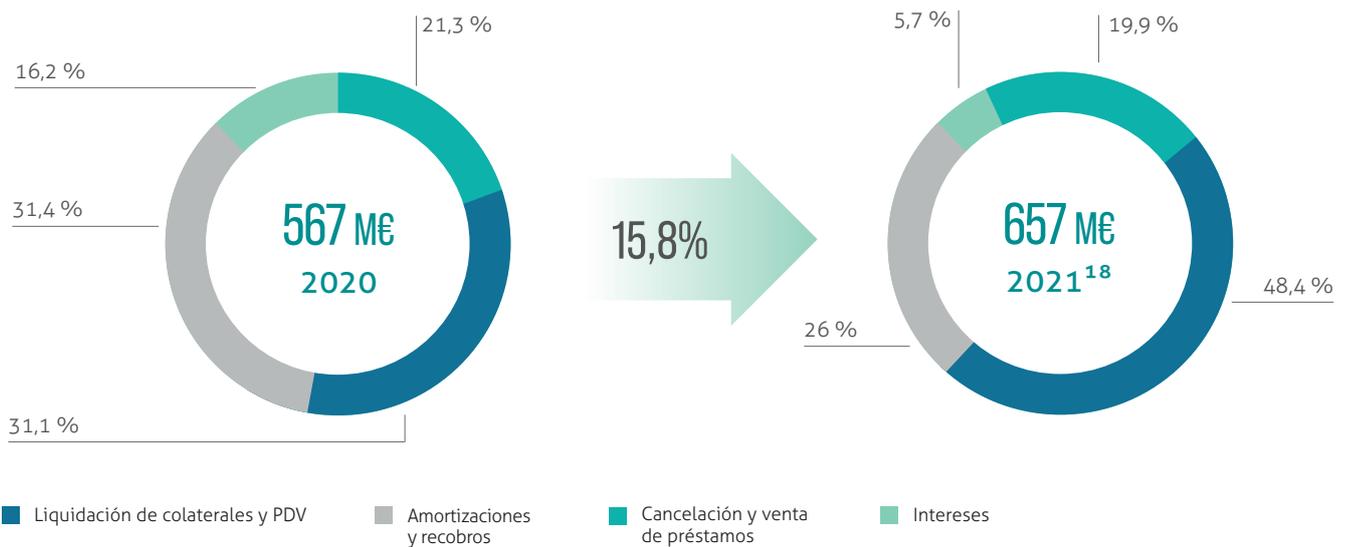
# La gestión y venta de préstamos

Los ingresos derivados de la gestión y venta de los préstamos han supuesto el 30,1 % del volumen total de la cifra de negocio en 2021

Fruto de la estrategia de la compañía, la cartera total de préstamos se ha reducido en 2021 un 21,3 % con respecto a la del cierre del 2020, hasta los 13.264 millones de euros, por la reducción de la cartera y la venta y transformación de los activos. Esto supone una disminución de 3.587 millones de euros, la mayor bajada anual del volumen de préstamos desde la creación de Sareb. Desde su origen, la compañía ha reducido su cartera de activos financieros en un 43,1 %.

La gestión y venta de préstamos han supuesto unos ingresos en 2021 de 656,9 millones de euros<sup>17</sup>, un 15,8 % más que en 2020. Esta cifra es inferior a la alcanzada en 2019, por el menor tamaño de este segmento de la cartera y la estrategia activa de transformación de préstamos en inmuebles. Esto refleja que se ha evitado la venta como préstamos de colaterales de alta calidad con un recorrido de valor a través de una gestión inmobiliaria en Sareb.

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



<sup>17</sup> Excluyendo el efecto del ajuste por reversión (intereses devengados en el pasado por aplicación de la tie -tasa interés efectivo- y que revierten en el caso de que la tasación en el proceso de adjudicación no los ampare) de 134,7 millones de euros, los ingresos por préstamos alcanzan los 792 millones de euros

<sup>18</sup> A efectos de mostrar datos comparables, se ha calculado el peso de cada línea de actividad excluyendo el efecto del ajuste por reversión.



## 11. Estrategias de gestión y venta de préstamos



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

Venta de garantías desde el balance del promotor para la cancelación de la deuda.



### Recuperación de la deuda

Mantenimiento del cobro de la deuda pendiente de pago en los plazos establecidos.



### Cancelación y venta de préstamos

Cancelación de las posiciones de deuda por parte de los intervinientes del préstamo o venta de las posiciones a un tercero.



### Ejecución hipotecaria

Recuperación del valor del activo a través de procesos de ejecución hipotecaria.



### Dación

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

Desde un punto de vista estratégico, el negocio de préstamos impagados (NPLs, *non performing loans*) se centró en 2021 en dos pilares fundamentales:

- i) el aumento de la actividad de venta minorista a través de los Planes de Dinamización de Ventas (PDVs)
- ii) la transformación de los colaterales de préstamos que son prioritarios para Sareb. A este respecto, se mantienen seguimientos regulares con los proveedores para incentivar los procesos de judicialización, concursos y daciones que permitan transformar los colaterales de préstamos con interés para Sareb.

Como consecuencia de esta estrategia, en 2021 ha sido especialmente significativo el aumento de los ingresos en la línea de PDV/liquidación colateral residencial, que ha registrado un aumento del 118 % respecto al año anterior y que ha alcanzado los 383,2 millones de euros. Esto reafirma su posición como la principal línea de negocio al aportar el 48,4 % de los ingresos del ejercicio en gestión y venta de préstamos, en comparación con el 31 % que representaba en 2020.

Por su parte, las amortizaciones y recobros han aportado 205,4 millones de euros, un 15,3 % más que el año anterior, y han supuesto el 25,9 % de los ingresos por préstamos.

Adicionalmente, la línea de cancelación y venta de préstamos ha alcanzado los 157,8 millones de euros, un 30 % más que el año anterior y representa el 19,9 %, mientras que los intereses cobrados y devengados ha generado 45,2 millones de euros, contabilizados en su totalidad como margen.

A cierre de 2021, la cartera de préstamos de Sareb presentaba una mora total del 95 %. De dichos préstamos, el 58 % se encontraba en procedimientos hipotecarios iniciados, mientras que el 24 % estaba en situación concursal.

## 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.

Los ingresos por PDV/ liquidación de colaterales han sido, a lo largo de la historia de Sareb, partidas principales en la consecución de ingresos y objetivos. Tras una ralentización de los ingresos en esta línea, se reactiva en 2021 como foco estratégico principal, si bien es cierto que en los próximos años se espera una disminución de los mismos por el agotamiento de producto y las condiciones para la realización de ventas consensuadas.

A lo largo de 2021 se han vendido 4.240 inmuebles a través de ventas consensuadas, de las que el 77 % corresponden a ventas de activos residenciales. La actividad en 2021 supone un incremento significativo -del 142 %-, respecto a las alcanzadas en 2020, y es una cifra alineada con la evolución en 2019, ejercicio previo a la ralentización de la actividad por la pandemia.

Es especialmente significativo el aumento de las ventas procedentes de colaterales de suelo, que experimentaron un incremento del 176 % respecto a 2020 y de un 72 % respecto a 2019, un escenario pre-Covid.

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



<sup>19</sup> Incluye 78 unidades en las que no aparece informada la tipología de activo



## Transformación del balance

### En 2021 la compañía ha incorporado en su balance un total de 21.873 nuevos inmuebles por valor contable de 2.295,6 millones de euros, un 8,4 % más que en 2020

Si bien el traspaso de los activos por parte de las entidades cedentes a Sareb se completó en 2013, 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 Sareb preservar el valor de los activos y evitar 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 deudor 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 tuvo un impacto en la estrategia de transformación de balance de Sareb, que comenzó en 2020 y que continuó en 2021. 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, las nuevas medidas encaminadas a agilizar el desarrollo de los procesos concursales se mantuvieron, tras su prórroga por el Real Decreto-Ley 5/2021, hasta el 31 de diciembre de 2021.

La implantación de esta estrategia ha permitido a Sareb acelerar los ritmos de conversión respecto a 2020 a pesar de la paralización durante parte del ejercicio. En 2021 la compañía ha incorporado en su balance un total de 21.873 nuevos inmuebles por valor de 2.295,6 millones de euros, un 8,4 % más que en 2020.

Como ejemplo de los activos incorporados en el balance durante 2021, destacan procesos de dación que han permitido acceder a colaterales como dos edificios de oficinas, locales comerciales y plazas de garaje, situados en Palma de Mallorca (Edificio IO y Edificio Los Tubos) y 269 viviendas sin terminar en Casares (Málaga), en el entorno de los campos de golf Finca Cortesín y Casares Golf. Además, mediante procesos de subasta han pasado a formar parte de la cartera de Sareb, entre otros activos, ocho fincas de suelo urbanizable ubicadas en Sevilla (Sector Santa Bárbara 01) y dos en Vigo (Ámbito Tomás Paredes 1), así como 27 viviendas en Valencia y 113 apartamentos en Valladolid.

#### 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 2021

1.181,9 M€ / 51,5 % sobre el total  
**6.709** inmuebles

511,3 M€ / 22,3 % sobre el total  
**5.352** inmuebles

602,4 M€ / 26,2 % sobre el total  
**9.812** inmuebles

+ ----- Nivel de colaboración -----> -

#### Evolución de la transformación de préstamos a inmuebles (M €)



**i** Más información sobre la transformación del balance en Modelo de negocio

<sup>20</sup> Dato presupuesto

# La gestión y venta de inmuebles

## Sareb alcanzó en 2021 su récord histórico de venta de inmuebles

Durante el año 2021 se ha recuperado paulatinamente la actividad en el mercado inmobiliario español, tras la ralentización provocada por el impacto de la Covid-19. En este contexto de normalización, Sareb alcanzó en 2021 su récord histórico de venta de inmuebles con la comercialización de 23.466 unidades de diferente tipología (residencial, suelo y terciario).

Del volumen de ingresos de 2021, un total de 1.499 millones procedían de la gestión y venta de inmuebles, lo que supone un repunte del 77 % frente a 2020, así como un incremento del 13 %, respecto a 2019.

En 2021 ha sido significativa la progresiva recuperación de la actividad en el segmento residencial, cuyas ventas alcanzaron un volumen de 1.031 millones de euros, el 62 % más que en 2020 y en línea con el ejercicio previo. Si obiáramos las operaciones de venta a inversores realizadas en 2019, el crecimiento en el segmento residencial, sería del 54%<sup>21</sup>.

El crecimiento fue todavía mayor en el caso de los suelos y los activos terciarios, que aportaron 386 millones de euros, lo que supone un incremento del 142 % frente a 2020 y del 58 % respecto a 2019.

**Contribución de Sareb a la Agenda 2030 de las Naciones Unidas**



La compañía ha continuado priorizando la venta de los activos a través del canal minorista (no institucional, a empresas o particulares), que ha aportado el 85 % del total de ingresos en el 2021. En el caso de las ventas de activos inmobiliarios, el canal minorista ha aportado el 91% de las ventas totales. Con esta estrategia Sareb busca maximizar el precio de venta de sus activos y evitar los importantes descuentos que se exigen en los mercados institucionales.

En términos de volumen de facturación, las ventas de las diferentes tipologías -residencial, suelo y terciario- de inmuebles propios ascendió a 1.290, 5 millones de euros, un 70 % más que 2020. En número de unidades, la compañía ha comercializado directamente 19.226 unidades lo que supone un incremento del 79 % respecto al año anterior.

Adicionalmente, en 2021 Sareb ha vendido 4.240 activos desde el balance de los promotores.



**Más información sobre la venta de inmuebles a través de Planes de Dinamización de Ventas (PDV) en el capítulo de Gestión y venta de préstamos**

<sup>21</sup> Corresponde al dato de venta residencial run-off, sin obra parada ni nuevos desarrollos.





## Residencial

La paulatina recuperación de la actividad tras la pandemia se ha reflejado en la evolución de las ventas de activos residenciales de Sareb. En 2021 se han vendido 14.902 unidades residenciales propias<sup>22</sup>, lo que supone un incremento del 24 % frente a 2019 y del 67 % frente a 2020. En importe, las ventas de activos residenciales propios han ascendido a 904 millones, lo que supone un incremento de 166 millones frente a 2019 y de 346,3 millones frente a 2020.

De estos ingresos, la venta de viviendas propias aportó 837 millones de euros y supuso la venta de 9.370 unidades, por lo que el precio medio de este segmento de viviendas se situó en 87.746 euros.

El volumen de ventas se ha alcanzado fundamentalmente con transacciones realizadas en el canal minorista y se ha apoyado en la revisión de la cartera para ajustar los precios al mercado.

Esta revisión se ha complementado con la implantación de mecanismos de transparencia en la venta de activos de Sareb que buscan reforzar la publicidad de los activos y el acceso en igualdad de condiciones.

Adicionalmente, la compañía ha vendido 3.213 unidades residenciales a través de ventas de colaterales, un 136,6 % más que el año anterior y en línea con lo alcanzado en 2019.



## Suelo

La estabilización de la actividad durante el ejercicio y el significativo dinamismo de la demanda, especialmente en los últimos meses del año, han tenido un especial reflejo en el segmento de suelo. Las ventas de suelo propias alcanzaron las 2.589 unidades durante 2021, lo que supone una variación interanual del 185 % frente a 2020 (del 280 % respecto de 2019, ejercicio previo a la pandemia).

En términos de precio escriturado, el volumen de ingresos obtenido con la comercialización de suelos propios ha ascendido a 234,80 millones de euros, un 119 % más que en el ejercicio 2020 (127,4 millones adicionales), impactado por la Covid-19. Esta cifra es un 78 % superior a la alcanzada en 2019 (102,6 millones de diferencia), un ejercicio comparable previo a la pandemia.

En términos relativos, se ha producido una parte importante de las ventas en suelo finalista, mientras que el suelo urbanizable

ha mostrado una menor actividad, lo que pone de manifiesto una cierta penalización por el mayor riesgo y la volatilidad de esta tipología de activo.

Asimismo, se ha observado un fuerte repunte de actividad de mercado en uso terciario, en particular, logístico, principalmente impulsado como consecuencia de los nuevos hábitos tras la pandemia y el auge del comercio electrónico.

Las cinco provincias con mayor volumen de venta fueron, por este orden, Madrid, Valencia, Almería, Barcelona y Murcia, zonas con una alta concentración de activos de esta tipología.

Por otro lado, la compañía vendió en 2020 un total de 561 unidades a través del balance de los promotores, lo que representa un 145 % más que en 2020 y un 52 % más que el año previo a la pandemia.



## Terciario

En 2021 se han escriturado un total de 1.735 activos terciarios propios. La recuperación de la actividad se refleja también en el importe escriturado de los inmuebles de terciario, una cifra que se ha situado en los 152 millones de euros, un 5 % por encima del presupuesto anual de la compañía. Esta evolución supone un incremento del 166 % sobre las ventas del año 2020 y es un 32 % superior a la alcanzada al cierre del 2019.

El aumento tan significativo de ventas sobre el año 2020 se debe en gran parte al efecto negativo de la Covid-19 en dicho ejercicio, en particular, en un segmento que se vio significativamente afectado por las limitaciones al comercio, al ocio y al turismo y que impactó de forma muy directa en las ventas de locales, centros comerciales y hoteles, entre otros.

Por geografías, Comunidad Valencia, Barcelona, Valladolid, Madrid y Murcia por este orden, concentran el 45 % de las ventas de inmuebles terciarios propios en el periodo.

Como operaciones a destacar cabe mencionar la venta de una Residencia de Estudiantes en Valladolid y unas Oficinas en A Coruña, ambas por un valor total que suma 12,1 millones de euros.

En paralelo, las ventas de activos terciarios desde el balance de los promotores ascendieron a 263 unidades, un 59,4 % más que en 2020 y un 136,9 % más que lo alcanzado en el año 2019.

<sup>22</sup> Los datos de activos propios incluyen obra parada y nuevos desarrollos

2020

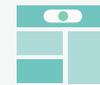
2021

**13. Ventas de inmuebles residenciales propios (millones de euros y unidades vendidas)**557,5 M  
de euros8.912  
unidades

+62,2 %

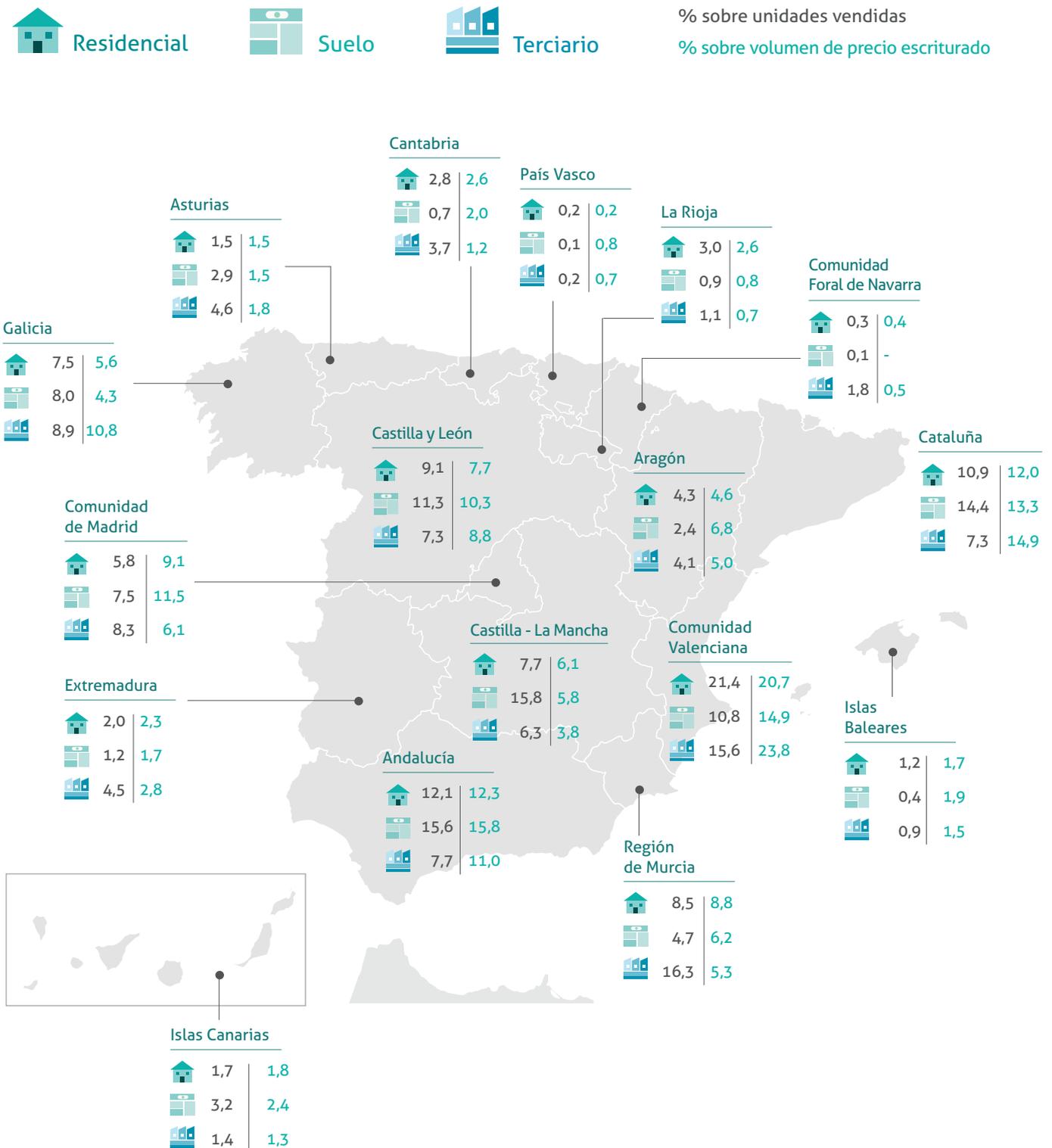
904,1 M  
de euros14.902  
unidades3 %  
Anejos97 %  
Viviendas**14. Ventas de suelo propio (millones de euros y unidades vendidas)**107,4 M  
de euros910  
unidades

+118,6 %

234,8 M  
de euros2.589  
unidades**15. Ventas de inmuebles terciarios propios (millones de euros y unidades vendidas)**56,9 M  
de euros537  
unidades

+166,4 %

151,6 M  
de euros1.735  
unidades

16. Desglose geográfico de ventas de inmuebles propios<sup>23</sup><sup>23</sup> No incluye obra en curso

## Desarrollo inmobiliario y gestión urbanística de suelos

### Desarrollo inmobiliario

Sareb mantiene una intensa actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario a través de tres vías: el desarrollo urbanístico de suelos en gestión, la promoción inmobiliaria sobre parte de la cartera de suelos finalistas y la finalización de obras paradas sin terminar. El objetivo es internalizar el margen promotor en la cartera de sus mejores activos de suelo residencial, maximizando a través de este negocio promotor la capacidad de devolver deuda con aval del Estado, fruto de la desinversión de estos activos.

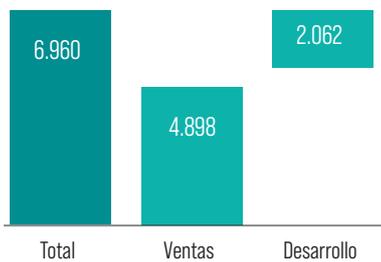
Esta actividad se realiza directamente desde su balance o a través de los activos incorporados al Fondo de Activos Bancarios (FAB) Árqura Homes, en el que la compañía posee un 90% de participación.

Desde su constitución en 2019, Árqura Homes juega un rol protagonista en la actividad de desarrollo y promoción inmobiliaria de Sareb, y es el vehículo a través del cual invierte en la mayor parte de sus proyectos de promoción inmobiliaria

En total, Sareb interviene en actividades de desarrollo inmobiliario sobre 2.062 M€ de valor contable de suelos en su balance (30% del total). Esta actividad puede ser reforzada por la adjudicación de colaterales de calidad fruto de la actividad de transformación.

### 17. Total cartera

Total cartera de suelo (M€)



Total cartera en desarrollo (M€)



## Desarrollo inmobiliario a través de Árqura Homes

Árqura Homes es el vehículo gestionado por Aelca, una de las promotoras de referencia en el sector. Durante el ejercicio 2021, ha experimentado un fuerte incremento de su actividad operativa con el objetivo de dar cumplimiento a lo establecido en el Plan de Negocio. Esto ha supuesto un importante impulso en las etapas previas al inicio de las obras (redacción de proyectos, solicitud y obtención de licencias), así como en las primeras fases de la construcción. A cierre del ejercicio, contaba con 3.180 unidades en construcción y 1.023 unidades terminadas, ubicadas en 12 comunidades autónomas.

Desde sus inicios, la compañía ha aprobado el desarrollo de 7.582 viviendas, con una inversión de casi 1.300 millones de euros, ejecutada a cierre del ejercicio en más de un 25 %.

La cartera de Árqura Homes incluía un 36 % de suelo con necesidad de gestión urbanística. A cierre del ejercicio se han iniciado los trabajos de promoción en 1.448 unidades que provienen de esta transformación urbanística.

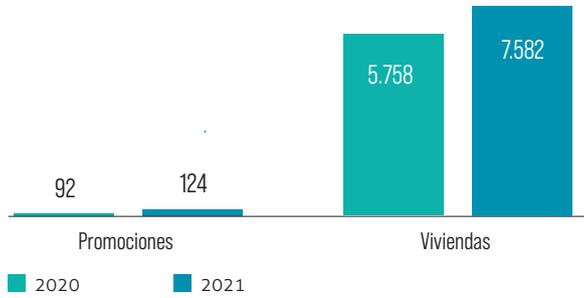
Asimismo, en sus primeros dos años y medio de actividad Árqura Homes ha puesto en comercialización 5.110 viviendas, de las que 785 ya se habían entregado a cierre de 2021.

En el 2021 se ha recuperado un alto interés comercial en todas las regiones, con una mejoría generalizada en la absorción, incluyendo la actividad en el segmento del cliente internacional, que ha registrado un comportamiento mejor de lo esperado al inicio del ejercicio. Esta creciente actividad, confirma así mismo la aceleración de la demanda en las ubicaciones en las que se está comercializando con precios estables, si bien con un ligero incremento. El ritmo mensual de la actividad comercial se sitúa en el umbral de las 2.000 viviendas/año.

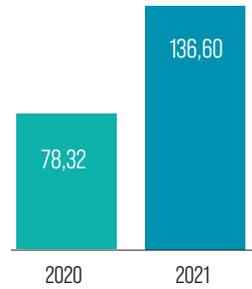


## 18. Actividad de promoción de Árqura Homes

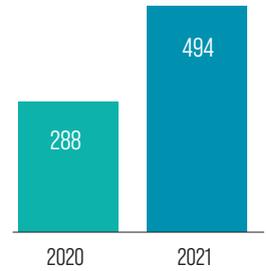
Promociones aprobadas (Nº)



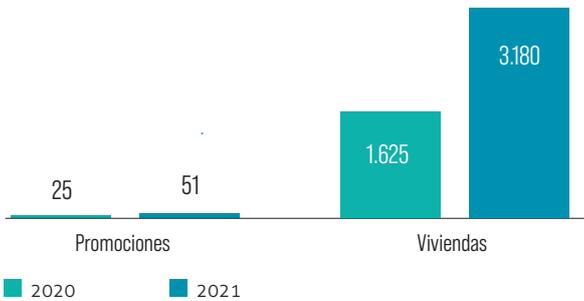
Ingresos totales (M€)



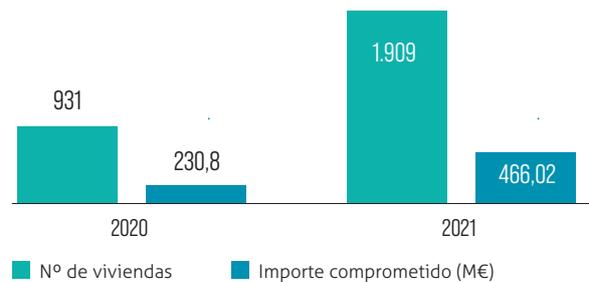
Unidades entregadas (Nº)



Promociones con obra en curso\* (Nº)

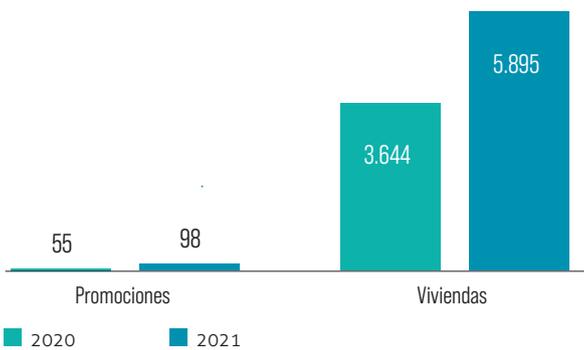


Reservas de viviendas (Nº)

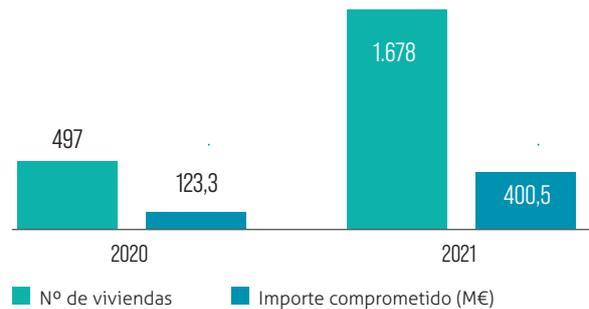


\*El dato que se indica es para las obras que a cierre de año se encuentran en construcción. Desde el inicio del FAB Árqura se han finalizado 16 promociones con 1.023 viviendas.

Promociones en comercialización\* (Nº)



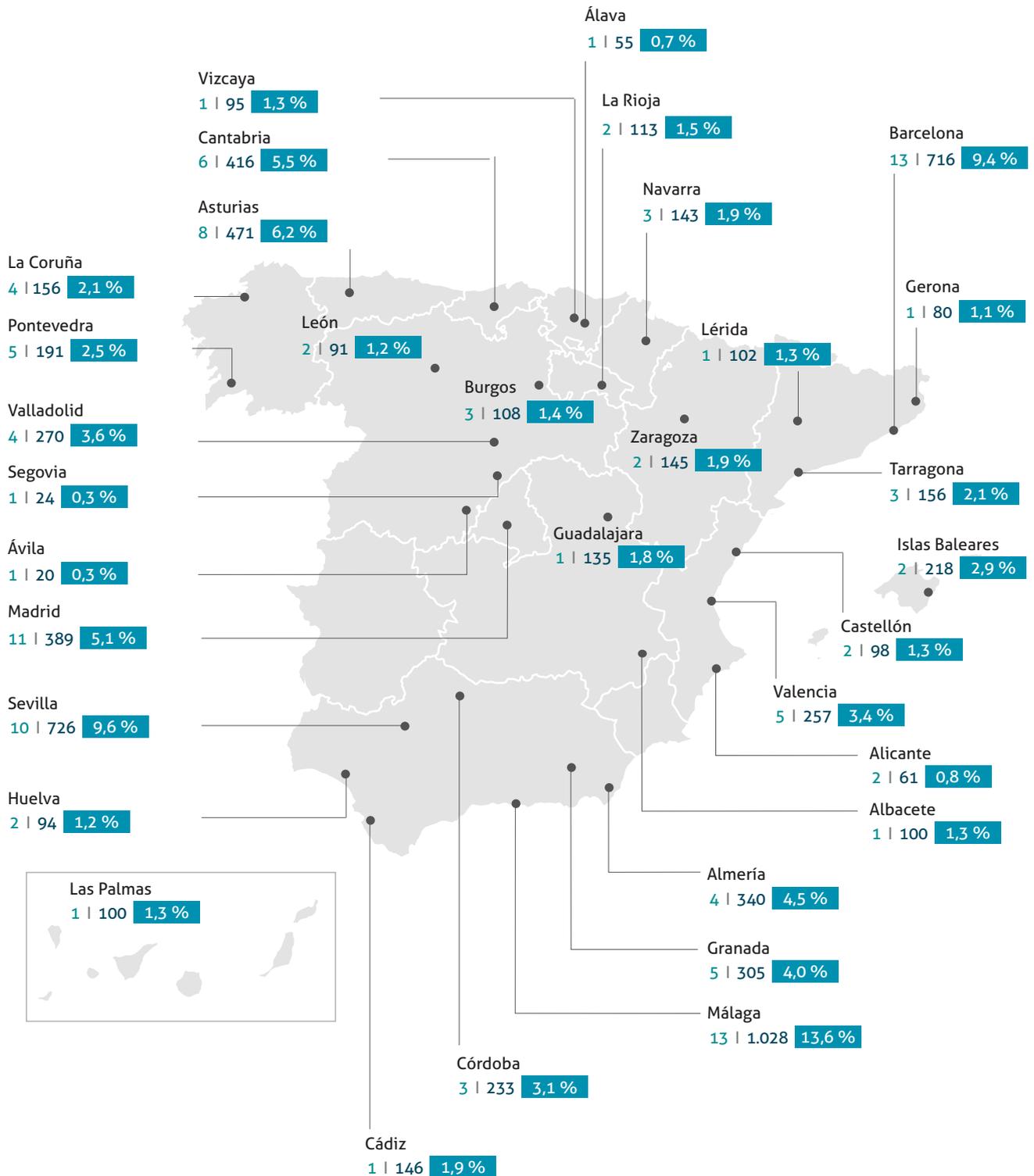
Contratos



\*Son las promociones puestas en comercialización desde el origen. En el número de viviendas se considera el 100% de las viviendas que integran la promoción, es decir, no se están descontando las viviendas escrituradas y las que cuentan con un contrato firmado.

A cierre de 2021, Árqura Homes ingresó 136,4 millones de euros, lo que supone un incremento del 74 % respecto al año anterior. El beneficio antes de impuestos creció un 85 %, hasta los 10 millones de euros. El volumen de negocio de Árqura Homes sitúa a la empresa como una de las líderes dentro del grupo de promotoras no cotizadas.

## 19. Desglose geográfico de viviendas en comercialización por Árqura Homes



■ Nº de promociones ■ Nº de viviendas ■ % % viviendas sobre el total de viviendas

Total  
124 | 7.582

## Desarrollo de obras en curso y promociones propias

Si bien Sareb desarrolla la mayor parte de su actividad de promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes, la compañía mantiene un perímetro propio para finalizar obras sin terminar y, en menor medida, construir promociones en suelos finalistas.

En 2021 también se ha experimentado una expansión de esta actividad, con un importante incremento de las viviendas entregadas en las obras en curso.

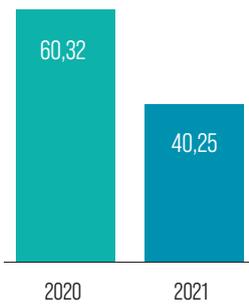
A mediados del ejercicio, la compañía decidió potenciar la finalización de las obras paradas que mostraba una mayor viabilidad comercial mediante la contratación de un socio industrial especializado, que a través de un equipo multidisciplinar dedicado al proyecto, ayudase al cumplimiento de los objetivos previstos en el Plan de Negocio.

Para ello se seleccionó a Domo como gestor especializado, que finalizará en los próximos años más de 200 promociones, poniendo a disposición del mercado minorista más de 5.000 viviendas. La gestión encomendada a Domo contempla toda la cadena de puesta en valor de estos activos, la gestión administrativa, de la obra y la comercialización del producto finalizado.

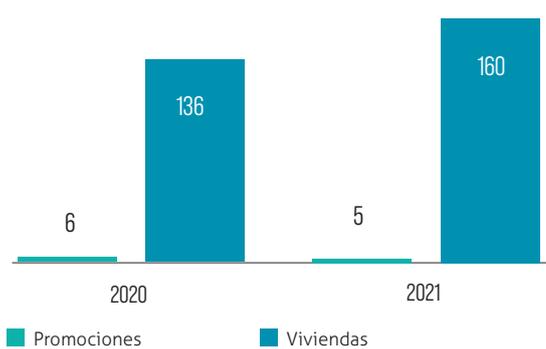
En los primeros meses de puesta en marcha, se registró cierta contracción en la actividad tanto en el inicio de las obras, como -en menor medida- en el inicio de las comercializaciones. Durante este periodo, sin embargo, se ha finalizado la comercialización de gran cantidad de promociones, eliminando las denominadas "colas de promoción".

### 20. Actividad de promoción propia

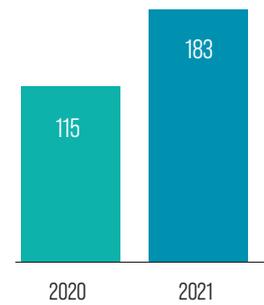
Ingresos totales (M€)



Promociones con obra en curso (Nº)

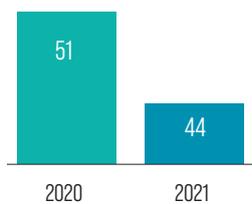


Reservas de viviendas (Nº)

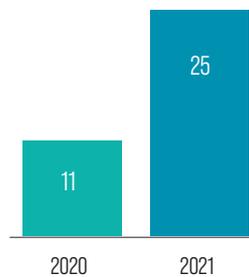


\* En las WIPs que gestionan los *Services* nunca se han firmado contratos, se ha ido directamente a escritura, como norma general.

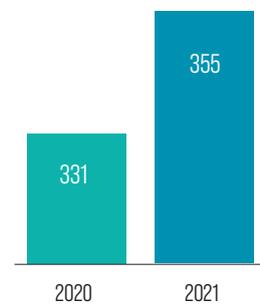
Promociones comercializadas (Nº)



Promociones autorizadas (Nº)



Viviendas escrituradas (Nº)



## Gestión de la cartera de suelo y procesos de desarrollo urbanístico

En 2021 se ha logrado una fuerte expansión de la actividad de desarrollo urbanístico, cuestión que se verá reforzada con la mejora en la capacidad de *servicing* que implica la especialización y personalización del servicio que va a aportar el nuevo socio seleccionado para el desarrollo de suelos.

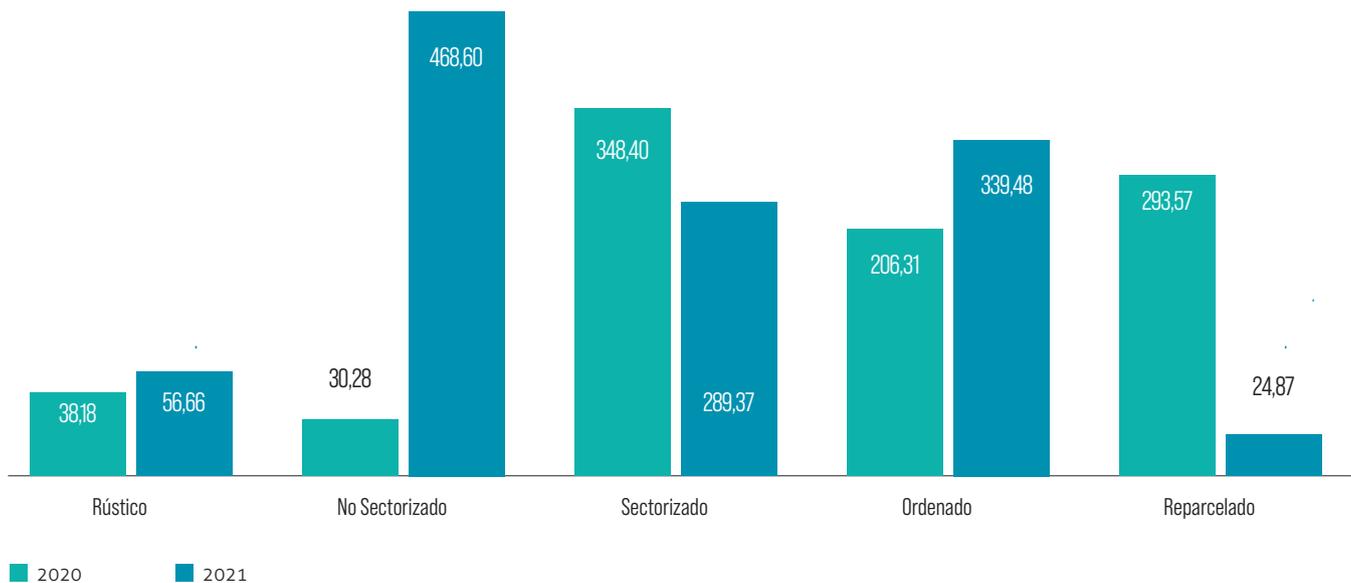
En este sentido, durante la primera parte del año, Sareb llevó a cabo un proceso para la búsqueda de un gestor con alto nivel de especialización que aporte agilidad y eficiencia para poder aumentar la oferta de suelo finalista para inversores y promotores profesionales.

El proceso culminó con la selección de Serviland como gestor especialista, entidad que irá asumiendo de forma progresiva, y hasta mediados de 2022, toda la cartera de suelos en la que esté prevista una gestión urbanística.

### 21. Cartera de suelos bajo gestión (M€)



### 22. Estado de la cartera de suelos (M€)



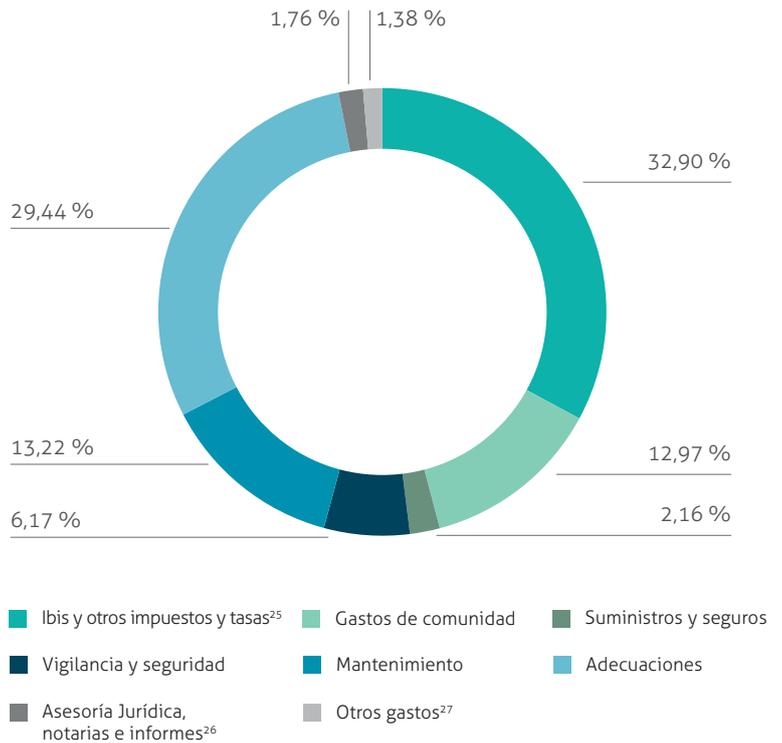
## Gestión y mantenimiento de los inmuebles

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.

Los gastos asociados a la gestión y mantenimiento de los inmuebles ascendieron a 279,6 millones de euros en 2021, un 43 % más que el año anterior fruto del incremento en la cartera de activos inmobiliarios y del significativo esfuerzo realizado por la compañía para impulsar las adecuaciones de inmuebles de cara a su comercialización. Las principales partidas se corresponden con el pago de impuestos, adecuaciones, mantenimiento y gastos de comunidad, que suponen en su conjunto el 88,5 % de los gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles.

### 23. Gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles (% sobre millones de euros)<sup>24</sup>



## 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. La compañía ha realizado un especial esfuerzo durante el ejercicio 2021 en incrementar las adecuaciones de los inmuebles que forman parte de su cartera para permitir la venta a clientes particulares. El mal estado de los inmuebles ha requerido este importante esfuerzo por parte de Sareb.

En 2021 se finalizaron los trabajos de adecuación de 9.610 inmuebles de su cartera, lo que supuso un desembolso de 82,3 millones de euros, un 168 % más que en el ejercicio anterior.

En el marco de su política de vivienda social y en coordinación con las administraciones públicas, Sareb llevó a cabo adecuaciones en viviendas para fines sociales con un coste total de 1,1 millones de euros.

<sup>24</sup> De acuerdo con la cuenta de gestión de la compañía a cierre de 2021.

<sup>25</sup> "IBI y otros impuestos" comprende también gastos de licencia.

<sup>26</sup> "Asesoría jurídica, notarias e informes" comprende los gastos en letrados, procuradores y los honorarios de la realización de informes técnicos.

<sup>27</sup> "Otros gastos" incluye gastos comerciales, gastos de urbanización, demolición de obra en curso y otros gastos de mantenimiento.

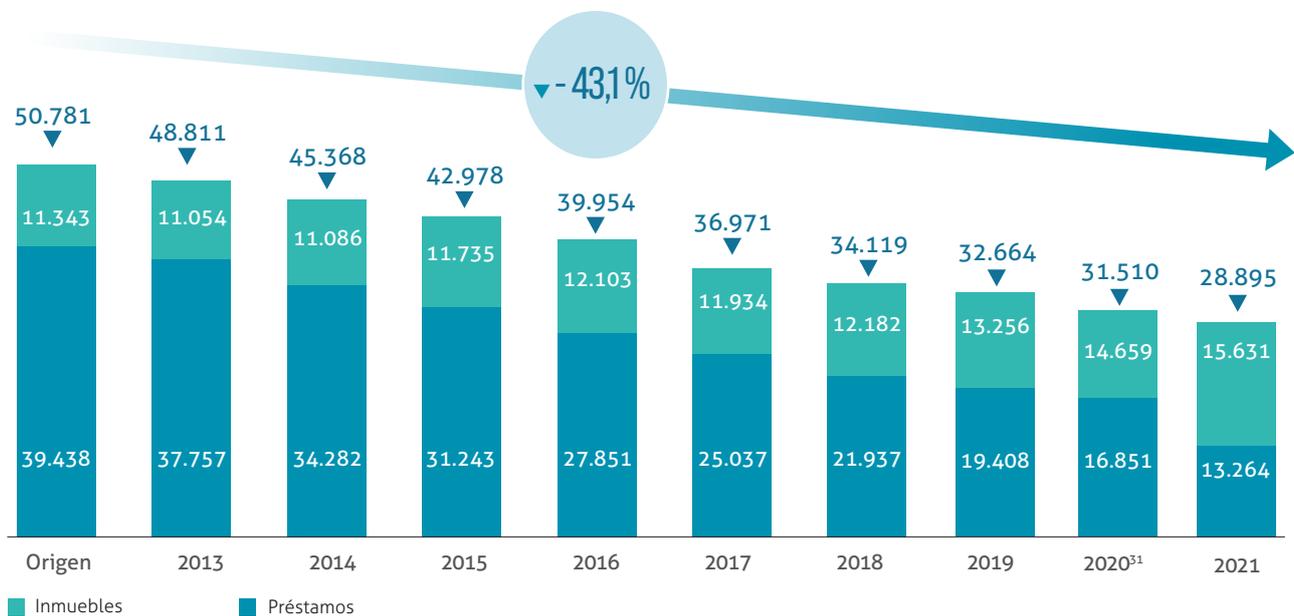
## La cartera: préstamos e inmuebles

### La cartera de activos de Sareb se ha reducido un 43,1% desde su origen

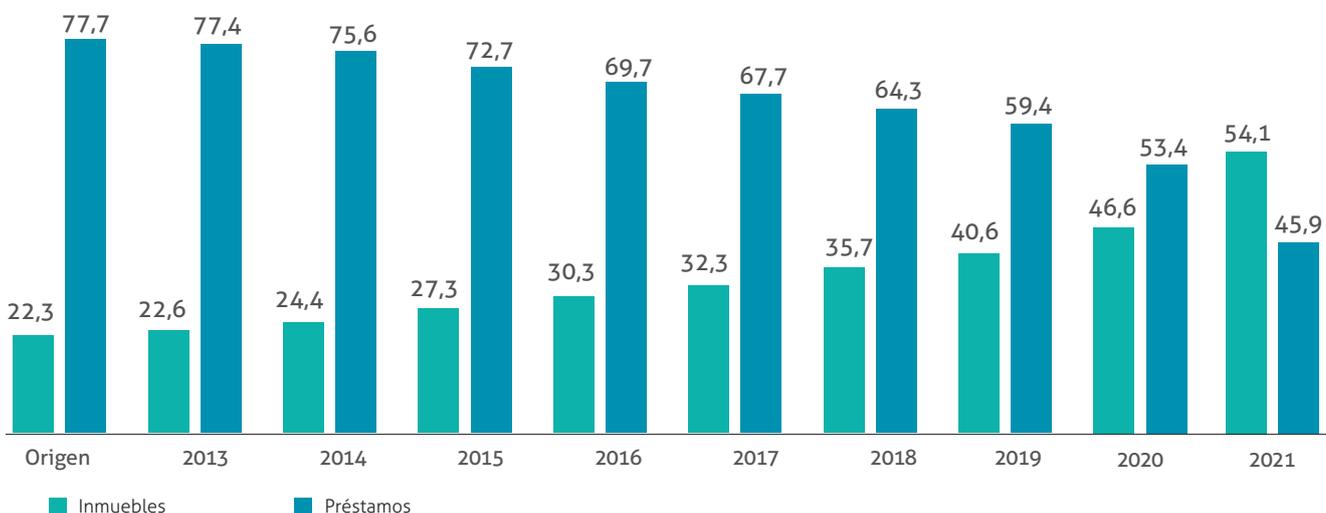
Sareb ha continuado avanzando en el proceso de desinversión de su cartera de activos, que en 2021 se ha reducido en 2.614 millones de euros, hasta los 28.895 millones de euros. Si se compara con la cartera recibida en origen, de 50.781 millones de euros, esta cifra supone una reducción del 43,1 %.

En cuanto al número de activos, la cartera ha aumentado hasta las 204.265 unidades, como consecuencia del proceso de transformación (152.995 inmuebles a cierre de 2021 vs. 145.174 activos de esta naturaleza en 2020).

#### 24. Evolución de la cartera (millones de euros)<sup>28</sup>



#### 25. Composición de la cartera (% sobre VNC)



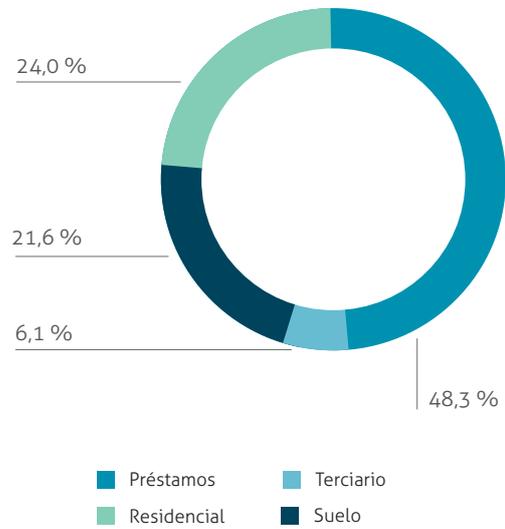
<sup>28</sup> Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones

<sup>29</sup> Incluye re asignación de 1.936 millones de minusvalía en inmuebles adjudicados (registrada contra la cartera de activos financieros por CB 5/205) al epígrafe de activos inmobiliarios por su naturaleza.

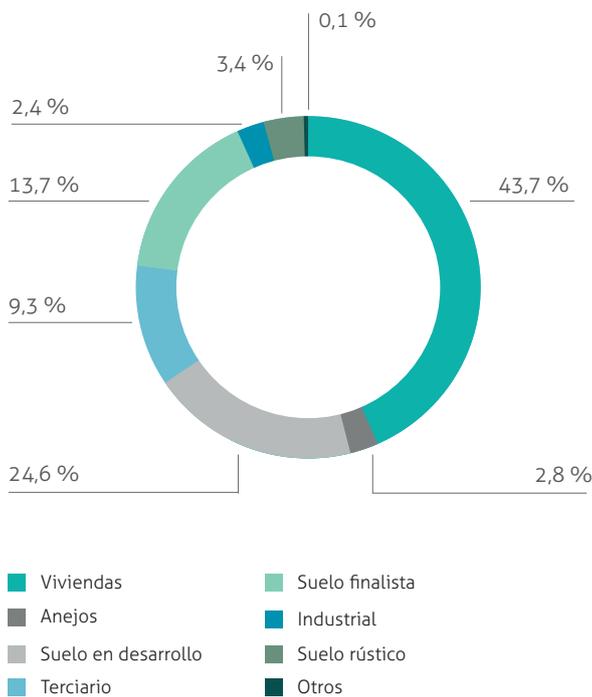
**26. Composición de la cartera**  
(% sobre número de activos)



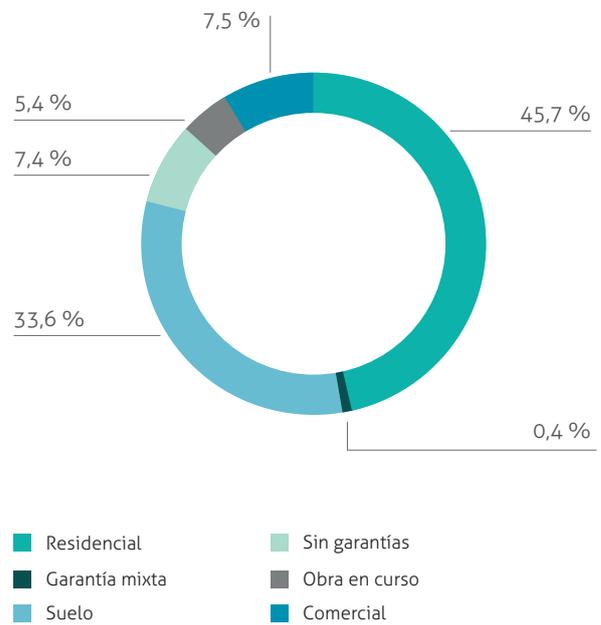
**27. Desglose por tipología de activos**  
(% sobre millones de euros)



**28. Desglose de activos inmobiliarios por tipología**  
(% sobre millones de euros)



**29. Desglose de activos financieros por tipo de garantía**  
(% sobre millones de euros<sup>30</sup>)



<sup>30</sup> Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones. No incluye Árqura Homes ni obras sin terminar.

### 30. Desglose geográfico de la cartera de activos inmobiliarios<sup>31</sup> (% sobre unidades y sobre millones de euros<sup>32</sup>)



<sup>31</sup> No incluye unidades de obra en curso.

<sup>32</sup> Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones.

**31. Desglose geográfico de la cartera de préstamos<sup>33</sup>**  
 (% sobre millones de euros<sup>34</sup>)



<sup>33</sup> El 0,6 % de los préstamos no están asignados a una comunidad autónoma concreta.

<sup>34</sup> Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones.

## Cancelación de la deuda senior

### Desde su origen, Sareb ha amortizado 17.117 millones de euros

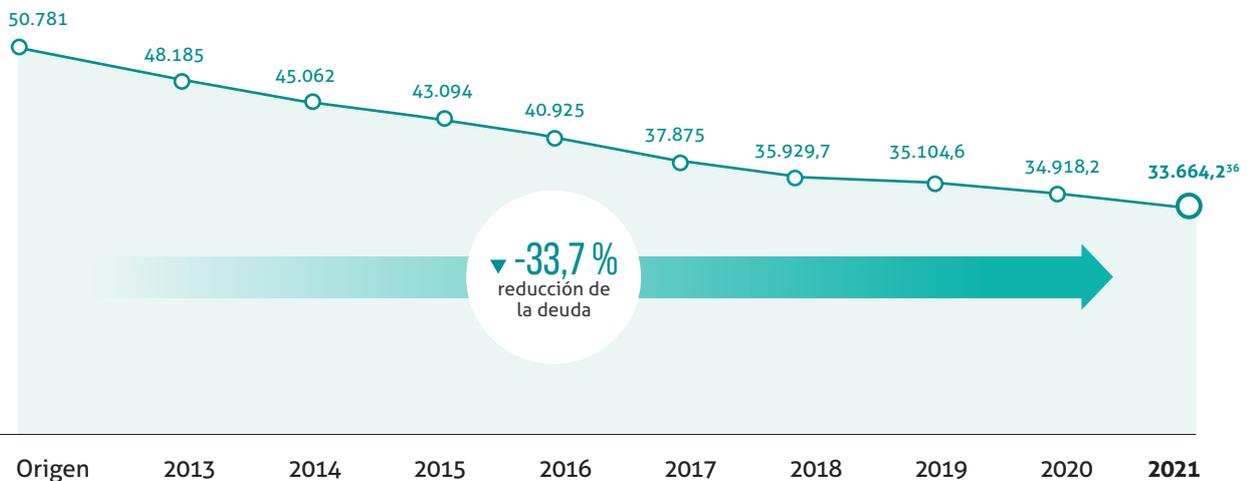
La actividad de Sareb tiene como prioridad la generación de ingresos mediante la gestión y venta de sus préstamos e inmuebles para cancelar el mayor importe posible de la deuda emitida en el momento de su constitución y que cuenta con el aval del Estado. Desde su creación, Sareb ha reducido la misma en 17.117 millones de euros, un 33,7 % del total.

Con cargo a la caja generada en 2021, la compañía ha cancelado 1.254 millones de euros. Esta cuantía incluye 253,9 y 170,9 millones de euros amortizados en febrero y marzo de 2022, respectivamente.

Asimismo, se incluyen subsanaciones<sup>35</sup> por importe de 10,4 millones de euros, correspondientes a los bonos del Grupo 1 y de 6 millones de euros, correspondientes a los bonos del grupo 2, realizadas en enero y noviembre, respectivamente.

El pago de intereses asociados a la deuda de Sareb desde su origen asciende a 6.372 millones de euros, de los cuales 2.785 se han destinado a las entidades que recibieron ayudas públicas y traspasaron su cartera a Sareb.

### 32. Evolución de la deuda senior desde 2012 (millones de euros)



<sup>35</sup> Retiradas de los activos traspasados en el origen, bien sea por error en la tipología o en el importe contable traspasado.

<sup>36</sup> Incluye las amortizaciones de febrero y marzo de 2022 con la caja generada en 2021.

# Información financiera

Sareb ingresó 2.184 millones de euros en 2021 con la gestión y venta de sus activos

## Normativa contable y minusvalías implícitas

Sareb rige su actividad por el marco contable de valoración de los activos establecido por el Banco de España a través de la Circular 5/2015 de 30 de septiembre, 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 2021 la valoración de la totalidad de la cartera conforme a la metodología de la Circular ha arrojado la necesidad de tener constituido a cierre del ejercicio un fondo de deterioro de 8.627 millones de euros, de los que 7.661 millones de euros se corresponden con la unidad de activos financieros (que incluye los activos inmobiliarios procedentes de la adjudicación de activos financieros) y 966 millones, con la de inmobiliarios.

## Minusvalías en la unidad de activos financieros

El deterioro de 7.661 millones de euros (7.872 millones el año anterior) relativo a activos financieros originales representa en torno al 33 % de su valor contable y al 12 % de la deuda contractual.

Tipo	Deuda	Garantía	VACBE	VNC	Deterioro 2021	Deterioro 2020
Con garantía real	37.071	13.563	7.820	11.460	-3.640	-4.084
Sin 1ª cargas y participativos	26.382	340	190	1.778	-1.588	-1.905
Adjudicados/dacionados			7.404	9.826	-2.422	-1.936
<b>Total</b>	<b>63.453</b>	<b>13.904</b>	<b>15.414</b>	<b>23.064</b>	<b>-7.651</b>	<b>-7.925</b>
Otros ajustes					-10	53
<b>DETERIORO ACTIVOS FINANCIEROS</b>					<b>-7.661</b>	<b>-7.872</b>

VACBE: Valor contable 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 2.422 millones de euros.

En términos generales, el decrecimiento de las minusvalías en la unidad financiera viene dado por una mejora en los índices inmobiliarios de los colaterales, por ir dando salida mayoritaria a activos con minusvalías y por la mejora en valores de los activos transformados frente a su forma previa de colateral.

## Minusvalías en la unidad de activos inmobiliarios

Tipo	Activos (nº)	VACBE	VNC	Deterioro 2021	Deterioro 2020
Distinto de OBRA EN CURSO	49.109	3.478	4.389	-911	<b>-1.132</b>
OBRA EN CURSO (promociones)	3.777	1.401	1.456	-55	<b>-115</b>
<b>Total</b>	<b>52.886</b>	<b>4.879</b>	<b>5.845</b>	<b>-966</b>	<b>-1.247</b>

La unidad de activos inmobiliarios, que recoge aquellos inmuebles traspasados como tal en origen, presenta una minusvalía de 966 millones de euros -frente a los 1.247 millones del año anterior-, lo que representa un 17 % de su valor contable.

La reducción del deterioro obedece a la mejora de los valores inmobiliarios, así como a la salida de balance de activos con una liquidez limitada que presentaban minusvalías.

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

Tipo	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Imputación cuentas en el año formulado	0	259	719	337	377	840	863			
Imputación reexpresión CBE 5/2015 <sup>44</sup>		1.348	349	0	0	0	0			
<b>Deterioro S/ CBE 5/2015</b>	<b>0</b>	<b>1.607</b>	<b>1.068</b>	<b>337</b>	<b>377</b>	<b>840</b>	<b>863</b>	<b>1.727</b>	<b>2.300</b>	<b>-492</b>
<b>Deterioro S/ CBE 5/2015 acumulado</b>	<b>0</b>	<b>1.607</b>	<b>2.675</b>	<b>3.012</b>	<b>3.389</b>	<b>4.229</b>	<b>5.092</b>	<b>6.819</b>	<b>9.119</b>	<b>8.627</b>
Neto impositivo				-682	-100					
<b>Contra pérdidas y ganancias</b>				<b>2.330</b>						
<b>Contra ajustes por cambio de valor del patrimonio</b>					<b>3.289</b>	<b>4.229</b>	<b>5.092</b>	<b>6.819</b>	<b>9.119</b>	<b>8.627</b>

En 2021, se han conjugado una serie de elementos que reducen la minusvalía global de la cartera. En primer lugar, un movimiento alcista de los índices inmobiliarios que al aplicarse a la cartera de Sareb, la mejoran. En segundo lugar, una mayor aportación al negocio de la venta de activos con minusvalías, que son mayoritarios en la cartera. Por último, una constante actividad transformadora que mejora el valor del colateral, que se convierte en activo propio. En consecuencia, los dos últimos elementos traen consigo un empeoramiento de la cuenta de resultados, el primero en términos de márgenes, y el segundo en términos de transformación.

Es previsible que la tendencia de reducción del saldo de la cuenta del deterioro continúe, ya que a medida que la compañía va vendiendo los activos, la minusvalía se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias, a través del margen negativo de las operaciones.

## 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, 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)

	2021	2020
<b>Importe de la cifra de negocios</b>	<b>1.375</b>	<b>942</b>
<b>Activos inmobiliarios</b>	<b>1.499</b>	<b>842</b>
Ventas de activos inmobiliarios	1.418	794
Ingresos por arrendamientos	51	45
FABs y otros	31	2
<b>Activos financieros</b>	<b>-124</b>	<b>100</b>
Ventas de activos financieros	-236	-69
Ingresos financieros de préstamos (margen)	111	169
<b>Coste de las ventas</b>	<b>-1.828</b>	<b>-753</b>
de activos financieros	-151	0
de activos inmobiliarios	-1.677	-753
<b>Margen bruto contable</b>	<b>-453</b>	<b>189</b>
Otros ingresos de explotación	19	15
Gastos de gestión, comercialización y mantenimiento	-688	-603
Amortizaciones y otros	-100	-81
Deterioro por bajas	0	-44
<b>Resultado de la actividad</b>	<b>-1.222</b>	<b>-524</b>
Resultado financiero neto	-402	-548
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-1.625</b>	<b>-1.072</b>
Impuesto sobre sociedades	-1	-1
<b>Resultado neto</b>	<b>-1.626</b>	<b>-1.073</b>

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 2.184 millones de euros, con los desgloses que se observarán a continuación

## Detalle de ingresos

Como ya sucedía en años precedentes, pero en este ejercicio con mayor intensidad, son los inmuebles -tanto adquiridos en origen como adjudicados- los que aglutinan la principal fuente de ingresos de Sareb, como consecuencia de la estrategia de negocio de corte minorista implantada por la compañía.

Este plan estratégico plantea reducir la venta de préstamos (que hoy día sólo son factibles en mercados mayoristas) y obtener mejores resultados por la vía de intensificar su transformación en inmuebles, mediante daciones y ejecuciones. A este efecto se une el impulso de la promoción residencial y de la gestión urbanística de suelos.

En concreto, los **ingresos por la gestión y venta de inmuebles** se situaron en los 1.499 millones de euros en 2021, (848 millones el año anterior) lo que supone claro reforzamiento de esta actividad en un año postpandemia en la que la incertidumbre ha marcado el año a través de las sucesivas olas de contagios, y en el que el último trimestre mostró un especial repunte de actividad.

	Ingresos	VC Cv	Margen bruto
<b>MINORISTA AC INMOBILIARIOS</b>	<b>1.499,4</b>	<b>-1.677,0</b>	<b>-177,6</b>
Residencial	1.031,3	-1.033,9	-2,6
Singulares y terciarios	386,5	-611,2	-224,7
Rentas	50,9	0,0	50,9
Fabs	30,7	-31,9	-1,2

VC Cv: Valor Contable sobre Coste de Ventas

Por tipología, se ha producido una concentración en el segmento residencial, tanto de activos en origen como de adjudicados, a los que se une la creciente cifra de negocio en las promociones desarrolladas por Sareb. Los segmentos de suelos y terciario, que sufrieron de forma contundente los efectos de la pandemia, ha tenido menor protagonismo porcentual, si bien se ha advertido en los últimos meses un cierto repunte de actividad.

Bien es cierto que este mayor esfuerzo comercial ha traído un resultado negativo en términos de margen, que resulta de la enajenación de activos del segmento de suelos y terciario a su precio de mercado que presentaban, respecto de su coste de traspaso, una clara minusvalía que ahora se materializa y es el reflejo de la composición de la cartera. El residencial ha venido a aportar un margen nulo al agregar activos con igual problemática a los beneficios obtenidos en las promociones desarrolladas por Sareb.

Continúa

**En el caso de los préstamos**, la cifra de negocio, excluyendo el efecto de ajuste por reversión, se situó en 2021 en 792 millones de euros, frente a 567 millones en 2020. Las cifras alcanzadas, con la especial aportación de las ventas de colaterales -PDVs-, refrendan el buen momento del segmento residencial.

	Ingresos	VC Cv	Margen bruto
<b>MINORISTA AC FINANCIEROS</b>	<b>656,8</b>	<b>-932,0</b>	<b>-275,2</b>
Cancelación y venta de préstamos	157,8	-290,4	-132,6
Amortizaciones y recobros	205,4	-135,7	69,7
Intereses Cobrados	45,2	0,0	45,2
DIA Ajuste reversión transformación	(134,7)		-134,7
PDV y liquid colaterales	383,2	-505,9	-122,7

VC Cv: Valor Contable sobre Coste de Ventas

En términos de margen, únicamente aportan las amortizaciones y los cobros efectivos de intereses, ya que las ventas, bien sean del préstamo o de sus colaterales, aportan y continuarán aportando margen negativo y, previsiblemente, creciente, según la valoración actual de la cartera. Este efecto se debe a que se trata de créditos recibidos y que incorporaban importantes minusvalías, que se materializan con la venta.

En este ejercicio cabe destacar el impacto negativo de la supresión del devengo de intereses en el nuevo PGC 2021, según interpretación del ICAC. Dicho impacto se enlaza con la reversión de devengos pretéritos en los procesos de transformación no amparados en nuevos valores de tasación.

Los gastos de explotación crecen en un 15 % términos absolutos, alcanzado los 688 millones, respecto a los del año anterior. A pesar de un exigente Plan de Eficiencia, se conjugan causas estratégicas basadas en la transformación y la apuesta por el mercado minorista, que requiere un mayor gasto, como se explica a continuación.

Todo ello conduce a un resultado de la actividad negativo en 1.222 millones de euros, frente a los 574 millones negativos de 2020.

Los costes financieros de la deuda senior disminuyen un 27 % en 2021, hasta los 402 millones de euros en 2020, aupados por el menor efecto de la ineficacia (diferencia de los flujos reales del swap frente al swap teórico. Para Sareb se produce por la existencia de un suelo en los bonos al tipo cero). La práctica totalidad de los mismos tienen que ver con el coste del *swap* ligado a la deuda.

El resultado antes de impuestos se reduce hasta los 1.625 millones de euros negativos, desde los 1072 millones negativos del año anterior.

Después de impuestos, el resultado del ejercicio se sitúa en 1.626 millones de euros negativos -1.073 millones negativos en 2020-. Como consecuencia de ello, y tras haberse llevado a cabo en el ejercicio 2021 la conversión de los 1.430 millones remanentes de deuda subordinada con los que fueron recompuestos los fondos propios negativos tras el cierre del ejercicio 2020, los fondos propios de la compañía al final del ejercicio 2021 se sitúan en 1.040 millones negativos.

## Gastos de explotación

En 2021, los gastos no financieros de la compañía han crecido un 15 %, hasta los 688 millones de euros.

A pesar de los importantes esfuerzos realizados en el Plan de Eficiencia puesto en marcha en 2020, en este ejercicio se han producido elementos, que sin menoscabo de dicha eficiencia, tienen un impacto en esta partida:

- Una mayor actividad comercial que trae consigo una mayor retribución por ventas a los *servicers*.
- Un creciente parque de activos propios que resulta de la estrategia de transformación, con sus costes ordinarios (mantenimiento, impuestos, comunidades, etc).
- Un significativo gasto, precisamente, en incorporar dichos activos a la cartera de Sareb, añadiendo importantes gastos judiciales y, sobre todo, fiscales.

- Especialmente vinculado a la estrategia minorista, los elevados costes de adecuación en aquellos activos que se entiende tienen una mayor liquidez y cuya comercialización hace preciso preparar para su venta.
- Destaca el peso de los gastos de naturaleza fiscal, que suponen casi el 32% de los gastos de explotación totales
- Es relevante el esfuerzo realizado en los gastos de estructura de la compañía (generales y de personal), que en 2021 se ha reducido un 7,5% respecto al año anterior.

Su distribución atendiendo a la naturaleza del gasto es la siguiente:

### Detalle de los gastos de explotación (millones de euros)

	2021	2020
<b>Comisiones (gestión y comercialización) y gastos <i>servicer</i></b>	<b>160</b>	<b>124</b>
Gestión y gastos servicios asociados	75	77
Comercialización y gastos ventas	85	47
<b>Tributos (IBI, IVA, Plusvalías y otros)</b>	<b>218</b>	<b>215</b>
IBI, plusvalías y otros	92	109
IVA (gastos y ejecuciones)	127	106
<b>Gastos derivados de procesos de ej.- y dación</b>	<b>52</b>	<b>51</b>
<b>Informes técnicos - gastos de registro y otros</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Comunidades y mantenimiento</b>	<b>180</b>	<b>129</b>
Comunidades y seguridad	54	52
Mantenimiento y adecuaciones	120	71
Otros gastos de explotación	6	6
<b>Gastos estructura Sareb</b>	<b>74</b>	<b>80</b>
Gastos generales	39	44
Gastos de personal	35	36
<b>Ajuste provisiones</b>		
<b>Total gastos</b>	<b>688</b>	<b>603</b>

En los mismos términos indicados anteriormente, se muestra a continuación la distribución de los bloques de actividad generadores de costes:

Segmento	2021	2020	Variación
Negocio	101	57	78 %
Transformación	157	160	-2 %
Gestión de Portfolio	308	271	13 %
Empresa	122	115	6 %
<b>TOTAL</b>	<b>688</b>	<b>603</b>	<b>14 %</b>

Como se indicaba, es importante reseñar los esfuerzos del Plan de Eficiencia que traen consigo una reducción de los costes de estructura. Así, se ha realizado una importante contención en la contratación de empresas terceras, bien por disminución de actividades, bien por la reducción de sus retribuciones. Adicionalmente, se ha avanzado en la racionalización del mapa tecnológico, de cara al proyecto de Simplificación del Modelo Operativo -SMO-, lo que trae consigo importantes mejoras económicas, si bien dicha mejora en la eficiencia no producirá mermas en la calidad de los servicios recibidos.

## Evolución de los recursos propios y patrimonio

A cierre del ejercicio 2020, Sareb mantenía un volumen de fondos propios y deuda subordinada de 587 millones. A lo largo del año 2021 se produce la efectiva conversión de los 1.430 millones de deuda subordinada en fondos propios, dando lugar a los 172 millones de capital y 485 millones de reservas, que muestran las cuentas de Sareb, antes de la incorporación del resultado del ejercicio 2021.

Al aplicar sobre dicho saldo el resultado del ejercicio presente, 1.626 millones negativos, Sareb presenta unos fondos propios negativos de 1.040 millones. Como se ha explicado en anteriores informes, los fondos propios

negativos no afectan a la continuidad de la actividad empresarial de la sociedad, por la exención -según el Real Decreto-ley 6/2020- de la obligación de recomposición patrimonial, establecida en el Art. 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

En cuanto a su patrimonio, las cifras precedentes se ven mermadas en 8.894 millones por los ajustes por cambio de valor, en los que destacan las minusvalías de las carteras financiera e inmobiliaria antes comentadas, y que se sitúan en los 8.627 millones de euros.

Millones de euros	2020		2021	
	Mov/Rtdos	Saldos	Mov/Rtdos	Saldos
<b>Patrimonio Neto</b>	<b>-3.018</b>	<b>-10.529</b>	<b>572</b>	<b>-9.934</b>
<b>Ajustes por cambios de valor</b>	<b>-1.945</b>	<b>-9.686</b>	<b>769</b>	<b>-8.894</b>
Operaciones de cobertura	355	-567	300	-267
Deterioro Unidad Ac. Financieros	-1.549	-7.872	219	-7.661
Deterioro Unidad Ac. Inmobiliarios	-751	-1.247	250	-966
<b>Fondos propios a efectos LSC<sup>37</sup></b>	<b>-1.073</b>	<b>-843</b>	<b>-197</b>	<b>-1.040</b>
Capital		304	-132	172
Prima de emisión		0		
Reservas/Rtdos negativos ej. Anteriores	0	-74	131	415
Rtdos negativos ej. Anterior	-947		-1.073	
<b>Subordinada movimientos</b>			<b>1.430</b>	
Resultados del ejercicio	-1.073	-1.073	-1.626	-1.626
<b>Deuda subordinada</b>	<b>0</b>	<b>1.430</b>	<b>-1.430</b>	<b>0</b>
<b>Fondos Propios + Deuda subordinada</b>	<b>-1.073</b>	<b>587</b>	<b>-1.626</b>	<b>-1.040</b>
<b>PATRIMONIO NETO + SUBORDINADA</b>	<b>-3.018</b>	<b>-9.100</b>	<b>-857</b>	<b>-9.934</b>

<sup>37</sup> LSC: Ley de sociedades de capital.

# El trabajo de Sareb

# 6

Las personas	65
Gestión responsable del negocio	66



# Las personas

Los trabajadores de Sareb aportan una experiencia media de 21,75 años en varios sectores, sobre todo, en el inmobiliario y el financiero

El cumplimiento del mandato no sería posible sin el compromiso y la dedicación de los profesionales que integran la compañía.

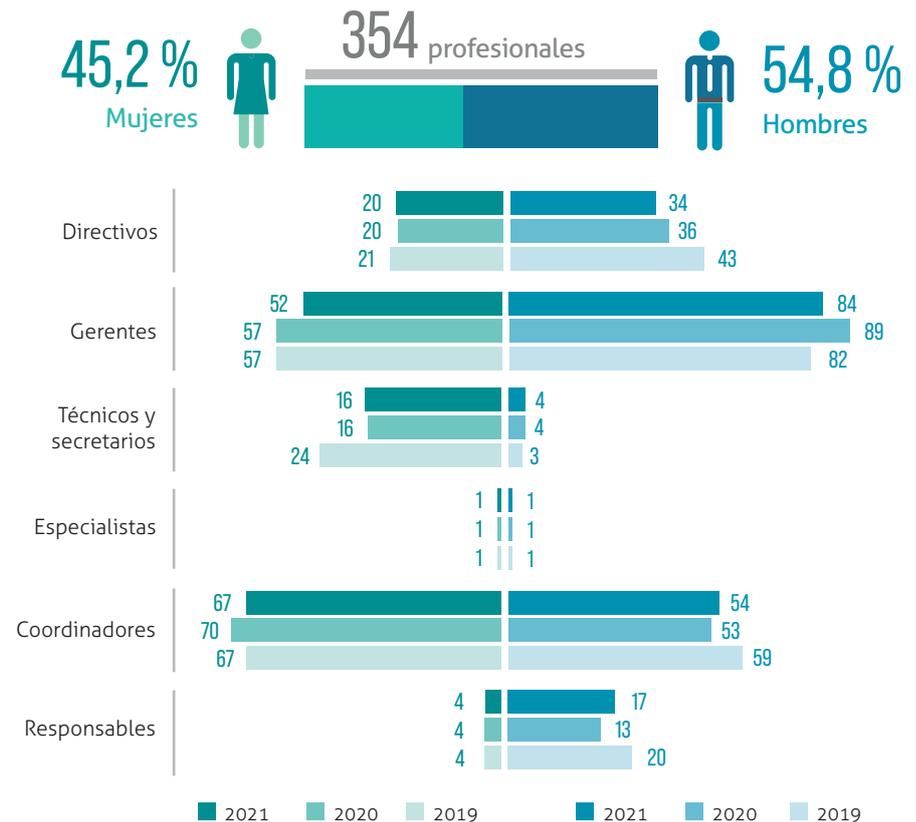
A cierre de junio de 2021, la plantilla de Sareb estaba compuesta por un total de 354 personas, lo que supone un descenso del 7,3 % respecto al mismo periodo de 2020.

Sareb cuenta con un modelo de empresa ampliada -apoyada en la labor de los *servicers* y proveedores con los que la compañía opera-, lo que le permite gestionar su cartera de activos sin sobredimensionar la plantilla.

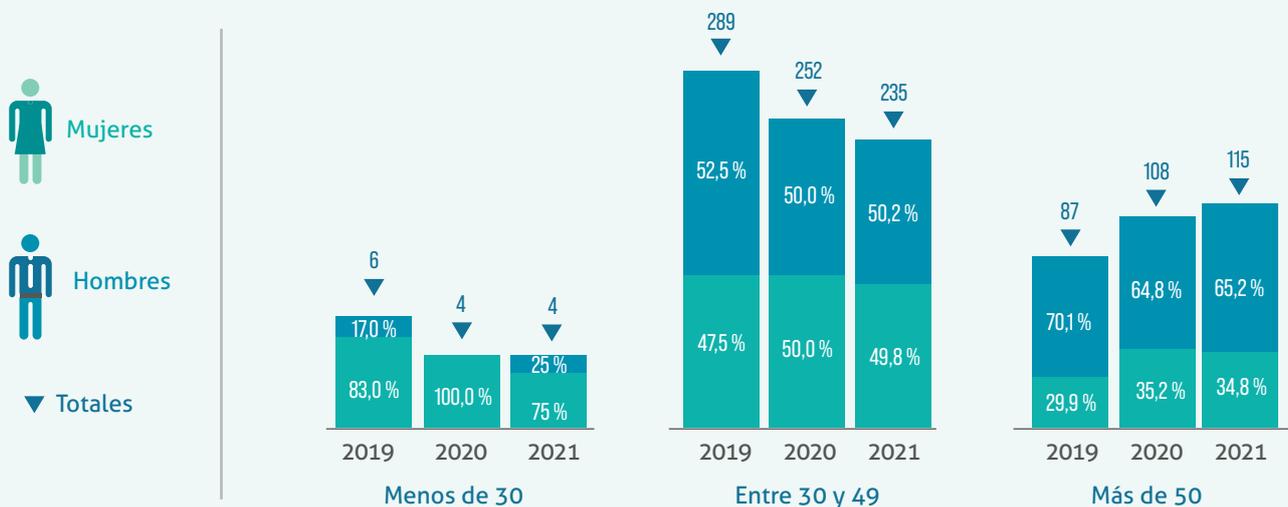
**i** Más información sobre el equipo humano y la operativa de Sareb



### 33. El perfil de los trabajadores de Sareb (número por categoría y % sobre el total)



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



# Gestión responsable del negocio

## Relación con 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, no concentración de proveedores, y de acuerdo con el procedimiento aprobado. Las relaciones de la compañía con sus proveedores se basan en una comunicación proactiva con el fin de alinear sus propósitos hacia el desarrollo común.

Sareb ha actualizado en 2021 el Procedimiento General de Compras, de aplicación por su Política de Compras, donde se establecen los principios que deben guiar los procesos de contratación y compras, con el fin de garantizar que dichos procesos se realicen siguiendo los valores y objetivos de la compañía.

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:

En 2021 Sareb trabajó con un total de 481<sup>38</sup> proveedores, de los cuales el 95 % eran compañías locales cuyas prácticas se encuentran reguladas por el marco normativo español. El 5 % restante corresponde a proveedores con sede social en el extranjero.

Asimismo, el gasto comprometido en el año se situó en los 101,3<sup>39</sup> millones de euros, de los que el 99 % tuvo como destino proveedores locales.

#### HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO 2021



Como consecuencia del cambio accionarial, en 2022 se está realizando un análisis de la adaptación del Procedimiento General de Compras aplicado en la compañía

### 35. Responsabilidad Social Corporativa (RSC) en la selección de proveedores



1

Adhesión al Pacto Mundial de Naciones Unidas o a Forética



2

Plan de Igualdad



3

Sistema de Gestión de RSC (Plan Director de RSC y Memoria RSC del último ejercicio).



4

Política de Gestión Ambiental (Plan de Política Medioambiental y Memoria Medioambiental del último ejercicio).

<sup>38</sup> 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.

<sup>39</sup> 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.

**36. Principales magnitudes sobre la cadena de suministro de Sareb en 2021**



**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"**.



**i** ¿Qué está haciendo Sareb? Iniciativas en marcha



## La gestión ambiental

### Sareb realiza una evaluación de sus impactos ambientales, tanto de la sede como los derivados su actividad inmobiliaria

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.

En línea con los compromisos adquiridos, Sareb realiza una evaluación de los aspectos ambientales (EAA) directos e indirectos tanto en la sede como en los servicios subcontratados que incluyen actividades de desarrollo urbanístico de suelos, promoción, adecuación, mantenimiento etc., en las que se identifican los impactos más relevantes y se evalúan las medidas a tomar para su mitigación.

En 2021, Sareb ha hecho públicos por primera vez sus consumos directos e indirectos de impacto medioambiental, que incluyen entre otras cuestiones la gestión de residuos, el consumo de recursos y materiales, así como el consumo de energía. Se muestran a continuación las principales medidas, si bien, se puede consultar el Estado de Información no Financiera (EINF) donde se detalla la evolución de estos parámetros.

#### 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"**.



¿Qué actividad desarrollamos en Sareb?  
Informes Sareb



### Medición de la huella de carbono

En 2021 Sareb ha calculado su huella de carbono, considerando las emisiones de alcance 1 y 2. El resultado total ha sido de 1.702.297 kilogramos de CO<sub>2</sub> equivalente.

#### 37. Huella de carbono (Kg CO<sub>2</sub> eq)

	Emisiones 2020	Emisiones 2021	Evolución
Alcance 1	103.612,80	262.799,73	153,6% <sup>40</sup>
Alcance 2	958.130,85	809.498,07	-15,5%



<sup>40</sup> El dato de 2021 incluye aceites, gases o productos químicos de equipos de extinción -residuos peligrosos- encontrados en las nuevas oficinas de Sareb en 2021.

## 38. Principales cifras de impacto ambiental por tipo de activo



Sede



Suelos

Promoción  
inmobiliariaCampos de  
golfCentros  
comerciales

## Gestión de residuos

Peligrosos (kg)	2021	759,3	347.700		1.441	
	2020	76,13	n.d.		1.442	
No peligrosos (kg)	2021	3.171			36.078	13.260
	2020	16.216			n.d.	31.170

## Consumo de recursos y materiales

Papel (kg)	2021	747				
	2020	635				
Tóner (ud)	2021	19				
	2020	11				
Hormigón (m³)	2021			162.230		
	2020			25.864		
Acero (kg)	2021			9.381.487		
	2020			1.619.618		
Agua (m³)	2021	1.934			1.179.539	7.413
	2020	1.302			1.017.391	8.877

## Consumo de energía

Electricidad (kWh)	2021	582.517				1.508.680
	2020	451.989				1.444.361
Gas natural (kWh)	2021	178.621			1.032.245	422
	2020	9.716,10			1.080.647	299
Combustible (litros)	2021				42.577	
	2020				n.d.	



¿Qué actividad desarrollamos en Sareb?  
Informes Sareb



# Anexos

# 7

Acerca de este informe	71
Análisis de materialidad y escucha y diálogo con los grupos de interés	72
Análisis de materialidad	74
Índice de contenidos GRI	77
Índice de gráficos	83
Cuentas anuales	96
Informe de gestión	104



## Acerca 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 11/2018<sup>41</sup>, que extiende la obligación de presentar los estados de información no financiera consolidados a las compañías de más de 250 empleados. En cumplimiento de la normativa aplicable, Sareb ha publicado por primera vez en 2021 su Estado de Información No Financiera (EINF), disponible en su página web.

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 2021. 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).

 Más información en la web de Sareb



<sup>41</sup> Procedente del RD-Ley 18/2017 y que transpone la directiva 2014/95/UE.

# Análisis de materialidad y 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.



### 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.



### Accionistas

- Los accionistas reciben convocatorias para participar en reuniones y videoconferencias sobre la evolución de la compañía.
- Desde 2019 la compañía cuenta con el Foro del Accionista para facilitar el acceso a la información a todos los accionistas, fortalecer la transparencia y aportar dinamismo a la relación y comunicación.



### 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, trabaja estrechamente con las comunidades autónomas y los ayuntamientos con los que mantiene acuerdos de cesión de vivienda para fines sociales.



### Proveedores

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



### Clientes

- La compañía pone a disposición de sus clientes –tanto potenciales como compradores– el canal Sareb Responde para atender cualquier consulta o preocupación que pueda surgirles.



### 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 con los medios de comunicación.

La web de Sareb ([www.sareb.es](http://www.sareb.es)) constituye el principal punto de información de la compañía.

### 39. Tipología de las consultas y reclamaciones recibidas en 'Sareb Responde' en 2021 (% sobre el total)

#### Por tipo de cliente



Particular  
**45 %**

Administración  
**28 %**

Empresa  
**25 %**

Colectivos  
y otros  
**2 %**

#### Por canal de entrada



Teléfono  
**39,7 %**

Carta  
**31,8 %**

Correo electrónico  
**22,7 %**

Formulario web  
**4,8 %**

Online  
**0,8 %**

Interno  
**0,1 %**

Redes sociales  
**0,1 %**

#### Por tipo de consulta



Comercial  
**24,9 %**

Mantenimiento  
**20,7 %**

Legal  
**16,4 %**

Abono de recibos  
**11,4 %**

Otros  
**7,1 %**

Alquiler  
**6,7 %**

Gestión de activos  
financieros  
**5,9 %**

Información  
general de activos  
**4,7 %**

Comunidad de  
propietarios  
**2,2 %**

## Análisis de materialidad

Con el fin de informar sobre los aspectos más relevantes para la compañía, Sareb elabora desde 2017 su análisis de materialidad, revisado y actualizado posteriormente en 2018. Debido a los recientes cambios en el contexto, principalmente ligados a la crisis de la Covid-19 y a la creciente importancia de la gestión de diversos aspectos no financieros, Sareb ha llevado a cabo en 2021 una actualización del análisis. En esta actualización se ha tenido en cuenta el doble enfoque de materialidad descrito en marcos de *reporting* -como *Global Reporting Initiative (GRI)* y *Sustainability Accounting Standards Board (SASB)*- y alineado con las expectativas de los diferentes grupos de interés de Sareb.

De esta forma se analizan no sólo los aspectos que son relevantes en la medida en que pueden verse impactados por la actividad de Sareb (perspectiva de dentro hacia fuera), sino también los aspectos que pueden generar un impacto en su actividad, desempeño o resultados (perspectiva de fuera hacia dentro).

Los resultados del análisis de materialidad son considerados en el proceso de elaboración del Estado de Información No Financiera de la compañía para cubrir los aspectos relevantes para sus diferentes grupos de interés y contribuir así a la máxima transparencia en la gestión de sus activos. Estos resultados además ayudan a reconocer los asuntos sobre los que Sareb debe priorizar los recursos en el contexto actual cambiante, y sobre los que debe pivotar su gestión en materia de sostenibilidad.

## Metodología

La metodología ha sido diseñada para abordar el análisis de materialidad con el doble enfoque mencionado anteriormente, involucrar a los diferentes grupos de interés clave para Sareb y obtener resultados de valor para orientar la gestión y el *reporting* de la compañía en materia de sostenibilidad.

### Doble materialidad

#### Perspectiva “de dentro hacia fuera”

Se ha realizado en primer lugar un *análisis documental* considerando los marcos de *reporting*, las tendencias sectoriales, y otras fuentes externas. Posteriormente, se han elaborado consultas de carácter externo, teniendo en cuenta la visión de partes interesadas ajenas a la compañía. Estos grupos aportan conocimiento sobre el impacto y repercusión de las actividades de Sareb en su entorno.

#### Perspectiva “de fuera hacia dentro”

Se han llevado a cabo consultas de carácter interno, teniendo en cuenta la opinión de los empleados de la compañía, que son en definitiva quienes mejor conocen los procesos internos y pueden aportar una visión holística sobre cómo afectan los factores externos a la actividad de Sareb.

A continuación, se describe de forma ejecutiva cada fase del análisis realizado:

## A Preparación del listado de asuntos relevantes

Se han analizado diferentes fuentes de información para identificar los asuntos potencialmente relevantes para Sareb en función de su actividad y contexto:



Marcos de reporting (GRI, EPRA, SASB, GRESB, etc.)



Peers y otros agentes del sector (*servicers, peers, otros prescriptores, etc.*)



Prensa



Iniciativas destacadas en materia de sostenibilidad (TCFD, UN PRI, UN Global Compact, etc.)

## B Valoración de la relevancia

Para valorar la relevancia de los diferentes asuntos identificados, se han utilizado las siguientes tres vías:



### Análisis documental

A partir de las fuentes analizadas para la preparación del listado de asuntos relevantes, se analizó la relevancia en función de la presencia de los diferentes asuntos y la profundidad con la que se tratan los mismos.



### Consultas internas

Se ha realizado una consulta a los empleados de Sareb a través de una encuesta online para valorar la relevancia de los diferentes asuntos identificados en el corto, medio y largo plazo.



### Consultas externas

La consulta externa ha cubierto a clientes, proveedores, miembros del Consejo de Administración, Administración Pública, empresas del sector inmobiliario, periodistas que cubren la actividad de Sareb y Sociedad. Los participantes de estos grupos de interés han seleccionado los temas más relevantes (que engloban más de un asunto) y los asuntos más relevantes para cada uno de los tres ámbitos considerados: social, ambiental y de gobierno.



## C

## ANÁLISIS DE RESULTADOS: MATRIZ DE MATERIALIDAD

El análisis de los resultados de las consultas y el análisis documental ha permitido preparar la matriz de materialidad presentada a continuación, que muestra los asuntos más relevantes desde las dos perspectivas consideradas:



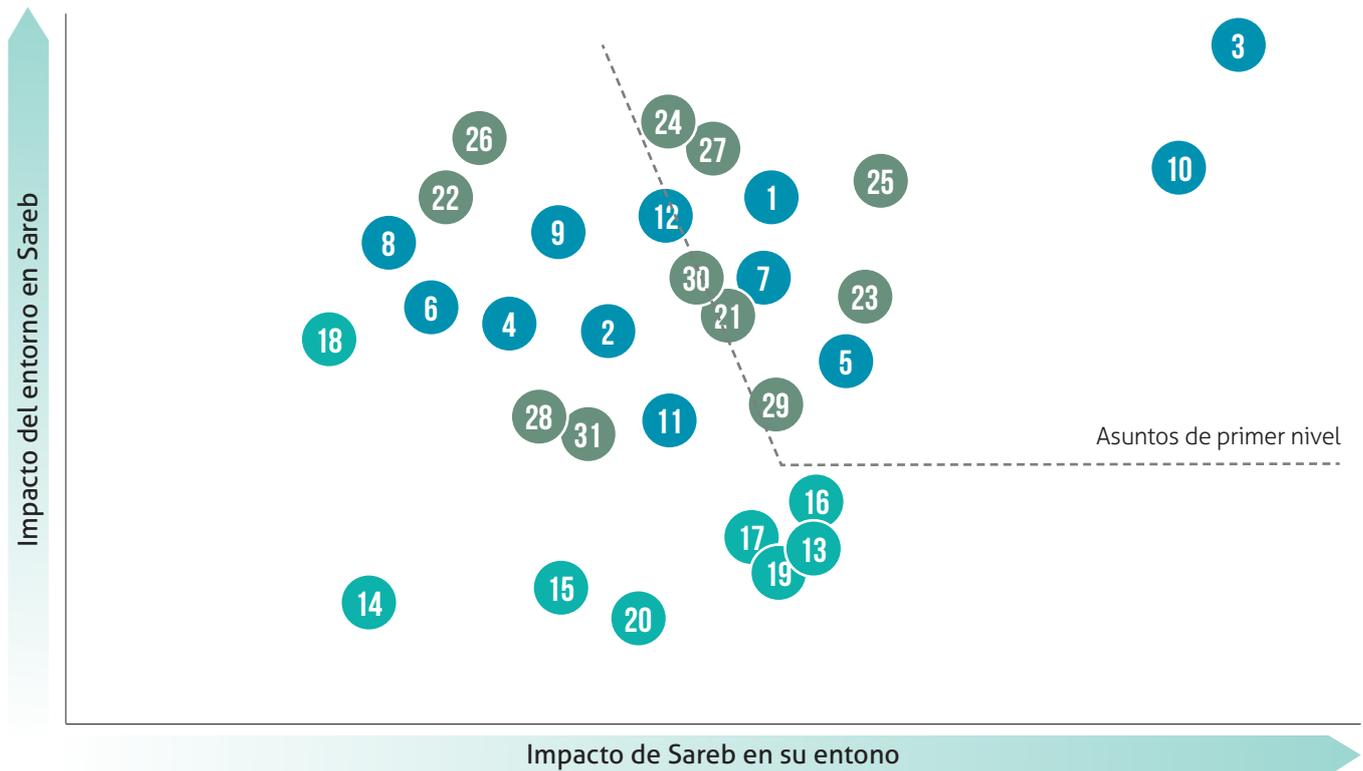
Gobierno



Ambiental



Social



## Asuntos de primer nivel

- 3 Ética y anticorrupción
- 10 Transparencia
- 25 Diversidad e igualdad
- 23 Acción social
- 1 Estructura de Gobierno
- 5 Identificación y evaluación de riesgos
- 27 Bienestar y seguridad laboral
- 7 Cumplimiento
- 24 Empleo y talento
- 29 Compromiso con clientes

## Asuntos de segundo nivel

- 16 Eficiencia en el consumo de los recursos y economía circular
- 21 Respeto a los derechos humanos
- 30 Relación con otros grupos de interés
- 12 Mejora de la eficiencia y la viabilidad comercial de la cartera
- 13 Minimización de la huella ambiental
- 19 Lucha contra el cambio climático
- 17 Innovación aplicada a la sostenibilidad
- 11 Integración ESG
- 2 Supervisión ESG
- 9 Ciberseguridad y privacidad de datos

## Asuntos de tercer nivel

- 31 Gestión responsable de la cadena de suministro
- 26 Conciliación
- 20 Adaptación al cambio climático
- 28 Relación con comunidades locales
- 4 Generación de valor para el accionista
- 22 Recuperación de propiedades y búsqueda de alternativas ocupacionales
- 15 Certificaciones de sostenibilidad para edificios
- 6 Integración de riesgos ESG
- 8 Gestión de la reputación y marca
- 18 Salud y seguridad en los edificios
- 14 Protección de la biodiversidad a través de su actividad

# Índice de contenidos GRI

Contenido	Descripción del contenido	Referencia / Respuesta
<b>GRI 101: Fundamentos 2016</b>		
<b>GRI 102: Contenidos Generales 2016</b>		
<b>Perfil de la organización</b>		
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	18, 31, 65
102-8	Información sobre empleados y otros trabajadores	65
102-9	Cadena de suministro	66, 67
102-10	Cambios significativos en la organización y su cadena de suministro	11, 13, 14, 17, 32, 66
102-11	Información sobre cómo 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 de Usuarios de SAP España (SAP AUSAPE); Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA); Asociación Española de Centros Comerciales (AECC); Instituto de Auditores Internos; Asociación de Directivos de Comunicación (DIRCOM).
<b>Estrategia</b>		
102-14	Declaración del presidente	4, 5
102-15	Impactos, riesgos y oportunidades principales	21-23, 32-36
<b>Ética e integridad</b>		
102-16	Valores, principios, estándares y normas de comportamiento	7, 19, 21-23
102-17	Mecanismos de asesoramiento y preocupaciones éticas	12-21
<b>Gobernanza</b>		
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	76
102-22	Composición del máximo órgano de gobierno y sus comités	14-17
102-23	Presidente del máximo órgano de gobierno	15
102-24	Nominación y selección del máximo órgano de gobierno	15, 16
102-25	Conflicto de intereses	17
102-26	Función del máximo órgano de gobierno en la selección de propósitos, valores y estrategia	17, 18
102-27	Conocimientos colectivos del máximo órgano de gobierno	16
102-28	Evaluación del desempeño del máximo órgano de gobierno	16, 17
102-35	Políticas de remuneración	18
<b>Participación de los grupos de interés</b>		
102-40	Lista de grupos de interés	72
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	72
102-43	Enfoques para la participación de los grupos de interés	72
102-44	Aspectos clave y preocupaciones surgidos	104, 107
102-45	Entidades que figuran en los estados financieros consolidados	Al 31 de diciembre de 2021 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.
<b>Práctica de reporte</b>		
102-46	Definición y contenido de la memoria	71
102-47	Lista de asuntos materiales	76
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 ha sido actualizado en 2021.
102-50	Período de reporte	2021
102-51	Fecha del reporte más reciente	2021
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	77
102-56	Verificación externa	No aplica

Contenido	Descripción del contenido	Referencia / Respuesta
<b>ASUNTOS MATERIALES</b>		
<b>Gestión eficiente y responsable de la cartera de activos recibida</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	32-36
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	32-36
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	32-36
<b>GRI 201: Desempeño económico 2016</b>		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	8, 57-63
<b>Transparencia sobre la actividad desarrollada</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	32-36
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	32-36
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	32-36
<b>Pago de la deuda sin coste para el contribuyente</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	32-36, 56
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	32-36, 56
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	32-36, 56
<b>GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016</b>		
203-2	Impactos económicos indirectos significativos	8, 9, 32-36
<b>Integridad, prevención de la corrupción y conflictos de interés</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	8, 18, 32-36
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	8, 18, 32-36
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	8, 18, 32-36
<b>GRI 205: Anticorrupción 2016</b>		
205-2	Comunicación y formación sobre políticas y procedimientos anticorrupción	14, 19
<b>Creación de valor para mejorar la viabilidad de la cartera</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	8, 18, 32-36, 45-50
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	8, 18, 32-36, 45-50
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	8, 18, 32-36, 45-50
<b>Viabilidad comercial de los activos inmobiliarios</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	32-36, 41-51
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	32-36, 41-51
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	32-36, 41-51

Contenido	Descripción del contenido	Referencia / Respuesta
<b>Sistema de control, supervisión y seguimiento de la actividad</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	13, 19-20, 32-36
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	13, 19-20, 32-36
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	13, 19-20, 32-36
<b>Flexibilidad para adaptarse al mercado</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	32-36
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	32-36
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	32-36
<b>Relación con las contrapartes: administraciones públicas, proveedores, etc.</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	24-29, 66, 72-73
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	24-29, 66, 72-73
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	24-29, 66, 72-73
<b>GRI 204: Prácticas de adquisición 2016</b>		
204-1	Proporción del gasto en proveedores locales	66
<b>GRI 308: Evaluación ambiental de proveedores 2016</b>		
308-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios ambientales	66-69
<b>GRI 414: Evaluación social de los proveedores 2016</b>		
414-1	Nuevos proveedores que han pasado filtros de selección de acuerdo con los criterios sociales	66-69
<b>Rentabilidad esperada por los accionistas</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	57-63
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	57-63
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	57-63
<b>GRI 201: Desempeño económico 2016</b>		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	57-63
<b>Gestión del talento y desarrollo profesional de los empleados</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	65
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	65
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	65
<b>GRI 401: Empleo 2016</b>		
401-1	Nuevas contrataciones de empleados y rotación de personal	65

Contenido	Descripción del contenido	Referencia / Respuesta
<b>GRI 404: Formación y enseñanza 2016</b>		
404-1	Media de horas de formación al año por empleado	65
404-2	Programas para mejorar las aptitudes de los empleados y programas de ayuda a la transición	65
404-3	Porcentaje de empleados que reciben evaluaciones periódicas del desempeño y desarrollo profesional	65
<b>Respeto de la libre competencia y del mercado</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	32-36
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	32-36
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	32-36
<b>GRI 206: Competencia desleal 2016</b>		
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.
<b>Papel dinamizador del sector inmobiliario</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	4, 10, 31, 32-36
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	4, 10, 31, 32-36
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	4, 10, 31, 32-36
<b>GRI 203: Impactos económicos indirectos 2016</b>		
203-2	Impactos económicos indirectos significativos	9, 32-36
<b>Cercanía y comunicación con los grupos de interés</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	72, 73
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	72, 73
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	72, 73
<b>Respeto a la igualdad de las personas, su diversidad y la no discriminación</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	19, 20, 66
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	19, 20, 66
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	19, 20, 66
<b>GRI 405: Diversidad e igualdad de oportunidades 2016</b>		
405-1	Diversidad en órganos de gobierno y empleados	19, 20, 66
<b>GRI 406: No discriminación 2016</b>		
406-1	Casos de discriminación y acciones correctivas emprendidas	No se han identificado casos de discriminación durante el período de reporte.
<b>Innovación aplicada: eficiencias y desarrollo de nuevos productos y servicios</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	32-36
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	32-36
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	32-36

Contenido	Descripción del contenido	Referencia / Respuesta
<b>Impacto de la actividad de construcción sobre el entorno ambiental</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	45-51, 68, 69
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	45-51, 68, 69
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	45-51, 68, 69
<b>GRI 302: Energía 2016</b>		
302-1	Consumo energético dentro de la organización	68, 69
302-3	Intensidad energética	68, 69
<b>GRI 307: Cumplimiento ambiental 2016</b>		
307-1	Incumplimiento de la legislación y normativa ambiental	68, 69
<b>Iniciativas de acción social relacionadas con la vivienda</b>		
<b>GRI 103: Enfoque de gestión 2016</b>		
103-1	Explicación del tema material y su cobertura	26-29
103-2	El enfoque de gestión y sus componentes	26-29
103-3	Evaluación del enfoque de gestión	26-29
<b>GRI 201: Desempeño económico 2016</b>		
201-1	Valor económico directo generado y distribuido	25-29

# Índice de gráficos

<b>1.</b> Evolución de los ingresos (millones de euros).....	5	<b>22.</b> Estado de la cartera de suelos (M€).....	50
<b>2.</b> Distribución de los ingresos: canal minorista/ canal institucional (millones de euros) .....	5	<b>23.</b> Gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles (% sobre millones de euros) .....	51
<b>3.</b> Evolución del mix de ventas (plusvalía/minusvalía) .....	5	<b>24.</b> Evolución de la cartera (millones de euros).....	52
<b>4.</b> Evolución de la cartera .....	11	<b>25.</b> Composición de la cartera (% sobre VNC) .....	52
<b>5.</b> Disminución de la deuda senior .....	11	<b>26.</b> Composición de la cartera (% sobre número de activos) .....	53
<b>6.</b> Claves de la gestión de riesgos .....	21	<b>27.</b> Desglose por tipología de activos (% sobre millones de euros) .....	53
<b>7.</b> Iniciativas en materia de vivienda social y principales resultados .....	26	<b>28.</b> Desglose de activos inmobiliarios por tipología (% sobre millones de euros) .....	53
<b>8.</b> Mapa histórico de vivienda social cedida o vendida por Sareb (nº de inmuebles) .....	27	<b>29.</b> Desglose de activos financieros por tipo de garantía (% sobre millones de euros).....	53
<b>9.</b> Contratos de alquiler social realizados directamente desde Sareb .....	28	<b>30.</b> Desglose geográfico de la cartera de activos inmobiliarios (% sobre unidades y sobre millones de euros).....	54
<b>10.</b> Desglose de los ingresos de la gestión y venta de préstamos por línea de actividad (% sobre millones de euros) .....	37	<b>31.</b> Desglose geográfico de la cartera de préstamos (% sobre millones de euros) .....	55
<b>11.</b> Estrategias de gestión y venta de préstamos .....	38	<b>32.</b> Evolución de la deuda senior desde 2012 (millones de euros) .....	56
<b>12.</b> Inmuebles vendidos desde el balance del promotor por tipología (unidades) .....	39	<b>33.</b> El perfil de los trabajadores de Sareb (número por categoría y % sobre el total).....	65
<b>13.</b> Ventas de inmuebles residenciales propios (millones de euros y unidades vendidas).....	43	<b>34.</b> Distribución de la plantilla por intervalos de edad y género (%) .....	65
<b>14.</b> Ventas de suelo propio (millones de euros y unidades vendidas).....	43	<b>35.</b> Responsabilidad Social Corporativa (RSC) en la selección de proveedores .....	66
<b>15.</b> Ventas de inmuebles terciarios propios (millones de euros y unidades vendidas) .....	43	<b>36.</b> Principales magnitudes sobre la cadena de suministro de Sareb en 2021 .....	67
<b>16.</b> Desglose geográfico de ventas de inmuebles propios ..	44	<b>37.</b> Huella de carbono (Kg CO <sub>2</sub> eq) .....	68
<b>17.</b> Total cartera .....	45	<b>38.</b> Principales cifras de impacto ambiental por tipo de activo .....	69
<b>18.</b> Actividad de promoción de Árqura Homes .....	47	<b>39.</b> Tipología de las consultas y reclamaciones recibidas en 'Sareb Responde' en 2021 (% sobre el total) .....	73
<b>19.</b> Desglose geográfico de viviendas en comercialización por Árqura Homes .....	48		
<b>20.</b> Actividad de promoción propia .....	49		
<b>21.</b> Cartera de suelos bajo gestión (M€) .....	50		

---

# Cuentas anuales e informe de gestión

8



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

Informe de auditoría  
Cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021  
Informe de gestión



## 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 2021, 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 2021, 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España  
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es



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
----------------------------------	---

<b>Valoración de las unidades de activos financieros y activos inmobiliarios</b>	
--	--

La Sociedad evalúa al cierre del ejercicio las 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 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 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"> <li>• 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"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>▪ 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.</li> <li>• 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.</li> <li>▪ 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.</li> <li>• 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 aprobados para la confección 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.</li> <li>▪ 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.</li> </ul>



## 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
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:	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
- Ajustes para reflejar la evolución de los precios de mercado y los horizontes del plan de negocio de la Sociedad.	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
- Estimación de los costes de mantenimiento y comercialización, los cuales se deducen del valor obtenido conforme a los criterios descritos anteriormente.	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
- 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"> <li>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.</li> </ul>

Tal y como se indica en la nota 2.4, durante el ejercicio 2022, los administradores de la Sociedad han procedido a aprobar las variables claves necesarias para la valoración contable de activos, entre ellas, sendas de precios y volúmenes de venta. Estas estimaciones constituyen su mejor estimación a la fecha y se prevé que se integren sin cambios significativos en el Plan de Negocio 2022-2027 que se encuentra pendiente de aprobación formal.

En relación con los mencionados ajustes efectuados sobre las tasaciones, debe considerarse que la evaluación de las variables claves indicadas anteriormente 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.

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.



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
----------------------------------	---

- 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.

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).

En el caso de garantías reales distintas a inmuebles, la Sociedad calcula su valor de mercado (si está referido a un instrumento financiero negociado en un mercado activo) o lo estima conforme a técnicas de valoración generalmente aceptadas.

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.

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.

Tal y como se indica en las notas 2.4, 4.7, 4.7.1 y 4.7.2, en la estimación del valor de los activos, se han aplicado una serie de variables claves aprobadas por el consejo de administración. 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.



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-ley 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 la memoria de las cuentas anuales.

#### Aspectos asociados a la generación de la información financiera

La Sociedad cuenta con seis 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. Cinco de ellos elaboran su información financiera, mientras que la dirección de la Sociedad, dentro del proyecto Esparta, asume la llevanza de la información financiera y contable de uno de ellos 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:

- Comprobación de los controles generales informáticos 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 las cuentas anuales.



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>Entre los asientos contables que se registran en sede de cada gestor, en su caso, 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"> <li>• Evaluación del entorno de control asociado al proyecto de migración efectuado durante el ejercicio, considerando las actividades de pre-migración, transformación de datos, planes de prueba y puesta en marcha e implementación.</li> </ul>
<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"> <li>• Cuadre de la información financiera contenida en los sistemas origen con los sistemas destino a fecha de migración.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<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 ha llevado a cabo un proyecto de migración de la aplicación que gestiona la cartera de activos financieros.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
<p>Dada la situación provocada por Covid-19, en cuanto al recurso al teletrabajo, tanto la Sociedad como los gestores han adoptado medidas para poder operar con normalidad, medidas de seguridad en los sistemas y control de accesos, entre otras.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• Comprobación de la conciliación de inventarios contables generados en sede de cada gestor con la información financiera remitida a la Sociedad.</li> <li>• Entendimiento y análisis, sobre una base muestral, de asientos incluidos manualmente en los sistemas de información financiera.</li> <li>• 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.</li> </ul>



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>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>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>
<p>Véanse notas 1. Actividad de la Sociedad, 4.6.1. Participaciones en entidades del grupo y asociadas y 7.2.1. Inversiones financieras en entidades del grupo y asociadas de la memoria de las cuentas anuales adjuntas.</p>	

#### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2021, 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 el estado de información no financiera 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 2021 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.



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

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.

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.



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

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.

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 25 de marzo de 2022.

### Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 30 de abril de 2019 nos nombró 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)

Alejandro Esnal Elorrieta (19930)

25 de marzo de 2022



PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

2022 Núm. 01/22/05286

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 2021 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/21	31/12/20
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>19.154.912</b>	<b>21.374.845</b>
<b>Inmovilizado intangible</b>	<b>Nota 4.1</b>	<b>25.934</b>	<b>40.732</b>
Concesiones administrativas		364	387
Propiedad Industrial		21	27
Aplicaciones informáticas		25.548	40.318
<b>Inmovilizado material</b>	<b>Nota 4.2</b>	<b>23.636</b>	<b>23.729</b>
Terrenos y construcciones		19.920	20.086
Mobiliario		88	119
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		3.628	3.520
Equipos informáticos		-	4
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	<b>Nota 5</b>	<b>11.297.705</b>	<b>10.624.987</b>
Terrenos		5.225.918	4.513.525
Inmuebles terminados		4.849.243	5.192.881
Anticipos de inversiones inmobiliarias		1.222.544	918.581
<b>Inversiones en empresas de grupo y asociadas a largo plazo</b>		<b>37.165</b>	<b>71.729</b>
Instrumentos de patrimonio	Nota 7.2.1	5.195	36.097
Créditos a empresas	Nota 7.2.2	31.970	35.632
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7.1	7.668.579	10.410.198
Créditos a terceros y vinculadas		6.795.372	9.821.840
Otros activos financieros		873.207	588.358
<b>Activos por impuesto diferido</b>	<b>Nota 15.3</b>	<b>101.893</b>	<b>203.470</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>6.156.298</b>	<b>6.211.441</b>
<b>Existencias</b>	<b>Nota 8</b>	<b>971.007</b>	<b>881.094</b>
Productos en curso		898.186	758.331
Productos terminados		47.405	92.364
Anticipos a proveedores		25.416	30.399
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>Nota 9</b>	<b>270.732</b>	<b>277.458</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		229.171	234.391
Deudores varios		16.119	15.387
Personal		34	12
Activos por impuesto corriente	Nota 15.1	23.319	17.837
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	2.089	9.831
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		<b>4</b>	<b>3.167</b>
Créditos a empresas		4	3.167
<b>Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>Nota 7.1</b>	<b>1.543.713</b>	<b>1.572.619</b>
Créditos a empresas		1.230.105	1.093.645
Otros activos financieros		313.608	478.974
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>6.191</b>	<b>3.107</b>
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>Nota 10</b>	<b>3.364.651</b>	<b>3.473.996</b>
Tesorería		2.526.758	3.072.468
Otros activos líquidos equivalentes		837.893	401.528
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>25.311.209</b>	<b>27.586.286</b>

**SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)**

BALANCES A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de euros)

<b>PASIVO</b>	<b>Notas de la Memoria</b>	<b>31/12/21</b>	<b>31/12/20</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>	Nota 11	(9.933.840)	(10.528.692)
<b>FONDOS PROPIOS-</b>		(1.039.629)	(843.268)
<b>Capital</b>			
Capital suscrito		171.547	303.862
Prima de emisión		-	-
Reserva legal		171	19.174
Otras reservas		414.572	2.959.698
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(3.052.961)
Resultado del ejercicio		(1.625.919)	(1.073.041)
<b>AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR-</b>	Nota 13.3	(8.894.211)	(9.685.424)
- Operaciones de cobertura		(267.524)	(566.675)
- Deterioro unidad activos financieros		(7.660.605)	(7.871.771)
- Deterioro unidad activos inmobiliarios		(966.082)	(1.246.978)
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>31.882.337</b>	<b>35.141.172</b>
<b>Provisiones a largo plazo</b>	Nota 12	26.931	4.817
<b>Deudas a largo plazo</b>	Nota 13	31.855.406	35.136.355
Obligaciones y otros valores negociables		31.752.445	33.969.705
Derivados		25.763	897.592
Otros pasivos financieros		77.198	269.058
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>3.362.713</b>	<b>2.973.806</b>
<b>Provisiones a corto plazo</b>		15.982	7.054
<b>Deudas a corto plazo</b>	Nota 13	2.892.888	2.537.496
Deudas con entidades de crédito		12.629	13.676
Obligaciones y otros valores negociables		2.336.555	2.516.955
Derivados		389.019	-
Otros pasivos financieros		154.685	6.865
<b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	Nota 14	453.403	429.256
Proveedores		320.511	327.595
Personal		1.233	7
Pasivos por impuesto corriente		-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	54.324	73.546
Anticipos de clientes		77.335	28.108
<b>Ingresos anticipados</b>		440	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>25.311.209</b>	<b>27.586.286</b>

**SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)**

BALANCES A 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>Nota 16.1</b>	<b>1.375.146</b>	<b>941.808</b>
Ventas de existencias		156.762	128.317
Ingresos por ventas de Inversiones Inmobiliarias		1.261.000	665.771
Ingresos por arrendamientos		50.896	45.408
Ingresos por ventas de préstamos y créditos		45.412	1.081
Ingresos financieros de créditos y préstamos		111.356	169.150
Margen de recuperaciones de préstamos y créditos		(281.017)	(70.035)
Ingresos por remuneración de FABs		625	703
Ingresos por enajenación y liquidación de FABs, otras empresas del grupo y asociadas	Nota 7.2.1	30.112	1.413
<b>Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>Nota 16.2</b>	<b>(109.299)</b>	<b>(86.219)</b>
<b>Coste de las ventas</b>	<b>Nota 16.2</b>	<b>(1.717.998)</b>	<b>(666.978)</b>
Coste de ventas de las Inversiones Inmobiliarias		(1.535.878)	(664.486)
Coste de las ventas de Activos Financieros		(150.980)	(257)
Coste de las ventas de FABs, otras empresas del grupo y asociadas		(31.141)	(2.235)
<b>Otros ingresos de explotación</b>		<b>19.030</b>	<b>14.875</b>
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		19.030	14.875
<b>Gastos de personal</b>	<b>Nota 16.3</b>	<b>(35.353)</b>	<b>(36.075)</b>
Sueldos, salarios y asimilados		(29.383)	(29.480)
Cargas sociales		(5.970)	(6.595)
<b>Otros gastos de explotación</b>		<b>(684.639)</b>	<b>(579.012)</b>
Servicios exteriores	Nota 16.4	(429.788)	(348.420)
Tributos	Nota 16.4	(218.594)	(215.072)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 9 y 12	(31.749)	(12.483)
Otros gastos de gestión corriente		(4.508)	(3.037)
<b>Amortización del inmovilizado</b>	<b>Notas 4.1, 4.2 y 4.3</b>	<b>(57.912)</b>	<b>(68.873)</b>
<b>Excesos de provisiones</b>	<b>Nota 12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado material e intangible</b>		<b>(10.476)</b>	<b>-</b>
Deterioros y pérdidas		(10.476)	-
Resultado por enajenaciones y otros		-	-
<b>Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>		<b>-</b>	<b>(43.548)</b>
Deterioros y pérdidas	Nota 4.6.2	-	(43.548)
Resultados por enajenaciones y otros		-	-

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(1.221.501)</b>	<b>(524.022)</b>
Ingresos financieros	Nota 16.6	1.553	3.191
De valores negociables y otros instrumentos financieros			
- En terceros		1.553	3.191
Gastos financieros	Nota 16.5	(404.587)	(551.109)
Por deudas con terceros		(388.210)	(538.752)
Otros gastos financieros		(16.377)	(12.357)
Diferencias de cambio	Nota 4.12	(3)	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(403.037)</b>	<b>(547.918)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(1.624.538)</b>	<b>(1.071.940)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 15	(1.381)	(1.101)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(1.625.919)</b>	<b>(1.073.041)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(1.625.919)</b>	<b>(1.073.041)</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021.

## SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)

### ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2021 Y 2010

#### ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>	Nota 3	<b>(1.625.919)</b>	<b>(1.073.041)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto</b>			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 15.2	11.099	(64.983)
- Por deterioro unidad de Activos Financieros	Nota 7.1	211.166	(1.549.136)
- Por deterioro unidad de Activos Inmobiliarios	Nota 5	280.896	(750.600)
- Efecto impositivo	Nota 15.2	(2.776)	16.246
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>500.385</b>	<b>(2.348.473)</b>
<b>Ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13.3	387.769	539.179
- Efecto impositivo		(96.942)	(134.795)
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>290.827</b>	<b>404.384</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(834.707)</b>	<b>(3.017.130)</b>

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
<b>SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2020</b>	303.862	19.174	629.428
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 2.5)	-	-	-
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2020 (Nota 11)</b>	303.862	19.174	629.428
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto - Reparto del resultado	-	-	-
Reducción de capital social para compensar pérdidas (Nota 11)	(303.862)	(19.174)	(629.428)
Ampliación de capital social por conversión de pasivos financieros (Nota 11)	1.429.560	-	-
Reducción de capital social para compensar pérdidas y dotación reserva legal (Nota 11)	(843.440)	171	-
Reducción de capital social para dotación reserva indisponible (Nota 11)	(414.572)	-	414.572
<b>SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021 (Nota 11)</b>	171.547	171	414.572

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2021.

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	(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)
-	-	(1.625.919)	299.151	211.166	280.896	(834.707)
-	-	-	-	-	-	-
-	(1.073.041)	1.073.041	-	-	-	-
(2.330.270)	3.282.734	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	1.429.560
-	843.268	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	(1.625.919)	(267.524)	(7.660.605)	(966.082)	(9.933.839)

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2021.

**SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB)****ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2021 Y 2020**

(Miles de euros)

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)</b>	<b>980.713</b>	<b>198.379</b>
<b>1. Resultado antes de impuestos</b>	<b>(1.624.538)</b>	<b>(1.071.940)</b>
<b>2. Ajustes del resultado:</b>	<b>699.383</b>	<b>542.287</b>
(+/-) Amortización del inmovilizado	57.912	68.873
(+/-) Gastos financieros	404.587	551.109
(+/-) Ingresos financieros	(1.553)	(3.191)
(+/-) Ingresos financieros por intereses de préstamos y créditos	(111.356)	(169.150)
(+/-) Margen de recuperaciones de préstamos y créditos	281.017	70.035
(+/-) Otros ajustes del resultado	26.551	(31.420)
(+/-) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	31.749	12.483
(+/-) Deterioro de instrumentos financieros e inmovilizado material	10.476	43.548
<b>2.a Pagos por impuestos (-)</b>	<b>(5.482)</b>	<b>(12.733)</b>
<b>3. Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo</b>	<b>2.272.003</b>	<b>1.148.888</b>
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	(43.924)	27.392
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	(3.222)	6.642
Aumento / (Disminución) de otros activos financieros corrientes (+/-)	165.366	185.324
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	24.147	(101.170)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (+/-)	(3.808)	6.664
Aumento / (Disminución) de Créditos y préstamos a terceros	632.463	370.113
Aumento / (Disminución) de Inversiones Inmobiliarias	1.500.982	653.923
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación:</b>	<b>(360.653)</b>	<b>(408.124)</b>
(-) Pagos de intereses	(471.658)	(527.840)
(+) Cobros de dividendos	-	-
(+) Cobros de intereses	1.553	3.191
(+/-) Cobros por intereses de préstamos y créditos	109.452	116.525
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	-	-

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)</b>	<b>(92.525)</b>	<b>468.740</b>
<b>1. Pagos por inversiones:</b>	<b>(625.256)</b>	<b>(28.545)</b>
(-) Inmovilizado material, intangible	(7.346)	(14.460)
(-) Créditos y participaciones en empresas asociadas	(9.066)	(14.085)
(-) Otros activos financieros	-	-
(-) Valores representativos de deuda	(608.844)	-
<b>2. Cobros por desinversiones:</b>	<b>532.730</b>	<b>497.285</b>
(+) Créditos y participaciones en empresas asociadas	43.370	2.235
(+) Inmovilizado material, intangible	-	-
(+) Ingresos por ventas de préstamos y créditos	-	-
(+) Ingresos financieros de cartera crediticia	-	-
(+) Otros activos financieros	489.361	495.050
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)</b>	<b>(997.532)</b>	<b>(308.413)</b>
<b>1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(+) Emisión	-	-
(-) Amortización	-	-
(-) Adquisición	-	-
(+) Enajenación acciones propias	-	-
<b>2. Obtención neta de nueva financiación con terceros</b>	<b>(997.532)</b>	<b>(308.413)</b>
(+) Otros pasivos financieros no corrientes	(40.232)	36.487
(-) Disposiciones / (Amortizaciones) cuentas de crédito	-	-
(-) Devolución y amortización	(957.300)	(344.900)
<b>3. Cobros netos por emisión de valores propios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)</b>	<b>(109.345)</b>	<b>358.706</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL EJERCICIO</b>	<b>3.473.996</b>	<b>3.115.290</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO (E + F)</b>	<b>3.364.651</b>	<b>3.473.996</b>
<b>COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
(+) Caja y bancos	2.526.758	3.072.468
(+) Otros activos financieros	837.893	401.528
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	-	-
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO</b>	<b>3.364.651</b>	<b>3.473.996</b>

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2021.

# Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

## 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.

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en la calle Costa Brava 12, 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 fijen 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 ni tampoco el art 327 de dicha Ley en base al RD 1/2022 que ha sido aprobado con fecha 18 de enero de 2022.

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 llegue 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
<b>Préstamos</b>	<b>62.435</b>	<b>26.493.181</b>
Normal	28.047	8.368.902
Subestándar	11.877	6.646.904
Dudoso	22.511	11.477.375
<b>Créditos</b>	<b>5.714</b>	<b>1.805.721</b>
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
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>46.302</b>	<b>6.166.188</b>
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
					<b>36.694.100</b>

(\*) 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 con 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
NovaGalicia Banco, S.A.	5.096.800
Banco de Valencia, S.A.	1.961.700
<b>Total</b>	<b>36.694.100</b>

## 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 Cajates, 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 con su naturaleza, fue el siguiente en dicha fecha:

	Miles de euros
Activos financieros	11.139.891
Activos inmobiliarios	2.947.266
<b>Total</b>	<b>14.087.157</b>

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
<b>Préstamos</b>	<b>21.889</b>	<b>10.855.331</b>
Normal	9.337	4.642.163
Subestándar	1.800	1.872.775
Dudoso	10.752	4.340.393
<b>Créditos</b>	<b>727</b>	<b>284.560</b>
Normal	270	125.758
Subestándar	137	44.161
Dudoso	230	110.643
Otros	90	3.998
<b>Total</b>	<b>22.616</b>	<b>11.139.891</b>

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
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>30.385</b>	<b>2.943.976</b>
Obras en curso	27	3.290
Total Existencias	27	3.290
<b>Total</b>	<b>30.412</b>	<b>2.947.266</b>

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	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
					<b>14.086.700</b>

(\*) 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 con 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
<b>Total</b>	<b>14.086.700</b>

### Subsanaciones de las escrituras de adquisición de activos formalizadas durante los ejercicios 2021 y 2020

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.

#### Ejercicio 2021

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. (**)	920	3.823	4.743	(4.200)	543
Catalunya Caixa, S.A. (**)	5.843	330	6.173	(6.000)	173
Banco de Valencia, S.A.	-	615	615	(600)	15
<b>Total</b>	<b>6.763</b>	<b>4.768</b>	<b>11.531</b>	<b>(10.800)</b>	<b>731</b>

(\*) Corresponde a la diferencia, abonada en efectivo, entre el importe total de la subsanación y el importe de los bonos devueltos.

(\*\*) Dentro de las escrituras de subsanación formalizadas en el ejercicio 2021 con Bankia, S.A. y Catalunya Caixa, S.A. se han incluido diversos conceptos indemnizatorios a favor de la Sociedad derivados de la situación jurídica y/o cargas del perímetro de activos transmitidos por dichas cedentes por importe de 25.760 y 9.146 miles de euros, respectivamente. Dichos importes han sido contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021, a excepción de 6.972 miles de euros, que corresponden a posibles contingencias futuras relacionadas con los activos transmitidos. Dicho importe se ha registrado en el epígrafe de Provisiones a largo plazo del balance de situación adjunto (Véase Nota 12).

Durante los ejercicios 2021 y 2020, y fruto del análisis realizado por la Sociedad anteriormente indicado, se ha procedido a realizar subsanaciones por un importe global de 11.531 y 6.725 miles de euros, respectivamente, mediante el ajuste en precio de activos financieros por importe de 4.768 y 2.054 miles de euros, así como un ajuste en el precio de los activos inmobiliarios por importe de 6.763 y 4.671 miles de euros, respectivamente.

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 33 y 24 miles de euros en los ejercicios 2021 y 2020, respectivamente, en relación con los bonos devueltos.

El resumen de las subsanaciones realizadas durante los ejercicios 2021 y 2020 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
<b>Total</b>	<b>4.671</b>	<b>2.054</b>	<b>6.725</b>	<b>(6.600)</b>	<b>125</b>

(\*) Corresponde a la diferencia, abonada en efectivo, entre el importe total de la subsanación y el importe de los bonos devueltos.

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, Servihabitats 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, 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 el ejercicio 2021 se han devengado 53.401 miles de euros en concepto de comisiones de gestión y administración, y 80.511 miles de euros en concepto de comisiones de venta (51.181 y 46.107 miles de euros durante el ejercicio 2020 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 151.628 miles de euros de valor nominal, encontrándose registradas en el epígrafe "Otros pasivos financieros", reclasificándose en este periodo al pasivo corriente del balance adjunto debido a la finalización del contrato el 30 de junio de 2022 (véase Nota 13.4).

En relación con 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 2021 y 2020 la Sociedad ha procedido a la devolución de 34.440 y 46.256 miles de euros de garantías aportadas por los gestores, respectivamente (véase Nota 13.4).

### 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 centraba en definir el modelo de gestión óptimo de cara a la finalización de 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 mantiene externalizada, 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 daría 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.

### Proyecto "SMO"

Durante el ejercicio 2021, y ante los inminentes vencimientos de los contratos vigentes con los Servicers "Ibero" y "Esparta" (junio 2022) la sociedad ha llevado a cabo un proceso de licitación dirigido a adjudicar la gestión y administración de la totalidad de los activos financieros e inmobiliarios que la Sociedad tiene en cartera, y que no son objeto de gestión por parte de gestores especializados. Dicho proceso de licitación ha perseguido, entre otros, los siguientes objetivos:

- Concentrar, en dos Servicers, la totalidad de la gestión y administración de los activos financieros e inmobiliarios de la Sociedad (cartera denominada run off). Dicha concentración busca eficientar los procesos y procedimientos, permitiendo de este modo que la Sociedad pueda cumplir con su mandato de desinversión.
- Utilización del mapa tecnológico de los Servicers, para evitar duplicidades. A diferencia de Ibero, el modelo SMO busca apoyarse al máximo en las aplicaciones informáticas del Servicer, eficientando de este modo el coste tecnológico desde un punto de vista amplio (Sareb más Servicers).
- Abaratar el coste pagado por la gestión y administración de los activos de la Sociedad, permitiendo cumplir de este modo con un plan de eficiencia de costes.

Adicionalmente durante el ejercicio 2021 la Sociedad, en su búsqueda de gestores especialistas para su cartera de suelo en desarrollo y promoción inmobiliaria ha firmado dos contratos de gestión con los Servicers Serviland, S.L. y Domo Gestora de Viviendas, S.L., respectivamente. La actividad de dichos gestores, así como las comisiones devengadas por los mismos durante el ejercicio 2021 no ha sido significativa.

A la fecha de formulación de las presentes anuales, la Sociedad se encuentra en proceso de firma de dichos contratos con los dos Servicers que han ganado el concurso iniciado (véase Nota 19).

### Otra información

Durante el ejercicio 2021 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.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2021 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. Adicionalmente con fecha 18 de enero de 2022 se ha aprobado el RD 1/2022 en base al cual se exime a la Sociedad de la aplicación del artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital. (véase Nota 2.4).
- b) 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.<sup>a</sup> «Instrumentos financieros» y la norma de registro y valoración 14.<sup>a</sup> «Ingresos por ventas y prestación de servicios» a la NIIF-UE 9 y a la NIIF-UE 15, respectivamente. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos o la Resolución").

Los Administradores de la Sociedad han evaluado los impactos de esta modificación, de acuerdo con lo expuesto a continuación:

- De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios.
- El contenido del Real Decreto y de la Resolución, antes mencionados, se ha aplicado en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio iniciado a partir del 1 de enero de 2021.
- Los cambios afectan, principalmente, a las partidas de Instrumentos financieros e Ingresos por ventas y prestación de servicios.
- Las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

## Instrumentos Financieros

### Activos financieros

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias: en esta categoría no se han incluido activos financieros dado que todos ellos han sido clasificados en otras categorías.
- Coste amortizado: se han integrado en esta categoría aquellos activos que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.
- Valor razonable con cambios en patrimonio neto: se incluyen aquellos préstamos en los que el modelo de negocio aplicado a los mismos consiste en recibir los flujos contractuales del activo que sean únicamente cobros de principal e intereses o acordar su enajenación.
- Coste: esta categoría comprende los siguientes activos financieros:
  - (i) las inversiones en sociedades asociadas;
  - (ii) aquellos activos financieros donde no se puede obtener una estimación fiable de su valor razonable (instrumentos de patrimonio o activos financieros híbridos u otros activos que procedía inicialmente clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en patrimonio neto).

### (i) Clasificación y valoración:

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 y ha mantenido la clasificación, a efectos comparativos, de las categorías de los instrumentos financieros de acuerdo con las clasificaciones de la NRV 9ª del RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

De igual manera, la Sociedad para la clasificación de los instrumentos financieros ha tomado en consideración lo establecido en la Consulta 2 del BOICAC N.º 127/2021 emitida por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas. Dicha consulta versa sobre el tratamiento contable de la adquisición de un crédito deteriorado con garantía hipotecaria, antes y después de la reforma introducida en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

En consecuencia, los principales efectos de esta reclasificación son los siguientes.

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los activos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos activos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

Importes en Miles de euros	01.01.2021			01.01.2021		
	31.12.2020	Reclasificación	01.01.2021	31.12.2020	Reclasificación	01.01.2021
<b>Antiguas categorías NRV 9ª PGC</b>						
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>						
(a) Créditos a terceros y vinculadas	9.821.840	(9.821.840)	-	1.093.645	(1.093.645)	-
(b) Otros activos financieros	588.358	(588.358)	-	478.974	(478.974)	-
(c) Inversiones en empresas del grupo y asociadas-Créditos a empresas	35.632	(35.632)	-	3.167	(3.167)	-
(d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	-	-	-	249.790	(249.790)	-
<b>Inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas</b>						
(e) Inversiones en empresas del grupo y asociadas - Instrumentos de patrimonio	36.097	(36.097)	-	-	-	-
<b>Nuevas categorías NRV 9ª PGC</b>						
Activos financieros a coste amortizado	-	623.990	623.990	-	731.931	731.931
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto	-	9.821.840	9.821.840	-	1.093.645	1.093.645
Coste	-	36.097	36.097	-	-	-
<b>Total</b>	<b>10.481.927</b>	<b>-</b>	<b>10.481.927</b>	<b>1.825.576</b>	<b>-</b>	<b>1.825.576</b>

Los cambios de clasificación y valoración expuestos anteriormente no han supuesto ningún impacto en las cifras de patrimonio neto de la Sociedad.

Destacar que a efectos de la valoración de los instrumentos financieros reclasificados como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto", dada la particularidad que presenta la Sociedad como Sociedad de Gestión de Activos y tal y como se indica en la Nota 2.1, 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. Concretamente, se establecen los criterios y la metodología que ha de seguir Sareb para estimar el valor de los activos, la cual será acorde con la empleada para la determinación de los precios de transferencia a la Sareb. Asimismo, las valoraciones posteriores deberán calcularse contemplando las especificidades de la Sareb, teniendo en cuenta la evolución de los precios de mercado y de acuerdo con los horizontes temporales previstos en el plan de negocio, para cada unidad de activos. Es por ello que la Sociedad, en cumplimiento de lo dispuesto en su Circular, ha desarrollado y aprobado la metodología para estimar los ajustes por cambio de valor basada en los criterios establecidos en la misma, tal y como se describe en la nota 4.7. En este sentido, la Sociedad considera que la entrada en vigor del Real Decreto 1/2021 no modifica el modelo de valoración desarrollado con anterioridad, para lo cual sigue aplicando la Circular anteriormente mencionada para la valoración posterior de dichos Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

Como establece asimismo la Circular 5/2015 y sus sucesivas modificaciones, el saldo deudor en Ajustes de valor resultante de la valoración posterior de los instrumentos financieros indicados 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.

A todos los efectos con el fin de mantener la fidelidad de la terminología estipulada en la Circular 5/2015 y sus sucesivas modificaciones, la Sociedad continúa denominando los ajustes por la valoración posterior de las unidades de activos como "Ajustes por cambios de valor por deterioro de la unidad de Activos Financieros" y "Ajustes por cambios de valor por deterioro de la unidad de Activos Inmobiliarios".

En la aplicación de los nuevos criterios en materia de instrumentos financieros, la Sociedad se ha acogido a las siguientes excepciones contempladas en la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto 1/2021:

- La Sociedad ha optado por considerar el valor en libros al cierre del ejercicio anterior para los activos y pasivos que sigan el criterio de coste amortizado como su coste amortizado al inicio del ejercicio en que se han aplicado los nuevos criterios, en aplicación de la excepción en el apartado 6.b) de la DT 2ª.
- La Sociedad ha optado por considerar el valor en libros al cierre del ejercicio anterior para los activos y pasivos que sigan el criterio de coste o coste incrementado como su coste o coste incrementado al inicio del ejercicio en que se han aplicado los nuevos criterios, en aplicación de la excepción en el apartado 6.b) de la DT 2ª.
- La Sociedad ha optado por considerar, para los activos y pasivos financieros valorados por primera vez a valor razonable, el importe calculado al inicio del ejercicio. Cualquier diferencia con el valor en libros al cierre del ejercicio anterior se contabilizará como un ajuste por cambio de valor respecto a los activos que se incluyen en la categoría de activos a valor razonable con cambios en patrimonio neto, en aplicación de la excepción en el apartado 6.d) de la DT 2ª. En este sentido, se ha considerado el valor posterior determinado por la Circular 5/2015 y sus sucesivas modificaciones al inicio del ejercicio.
- La Sociedad ha optado por aplicar el juicio sobre la gestión que realiza a los efectos de clasificar sus activos financieros a fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a esa fecha y lo ha aplicado de forma prospectiva, en aplicación de la excepción en el apartado 6.b) de la DT 2ª.

### a) Reclasificación desde Préstamos y partidas a cobrar a Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

La consulta 2 del BOICAC N.º 127/2021 aborda las cuestiones planteadas acerca de los criterios a seguir para contabilizar un crédito adquirido con deterioro crediticio antes y después de la reforma aprobada por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, con el objetivo de aclarar el registro inicial y posterior de estas operaciones. A tal efecto, se diferenciará entre los créditos adquiridos antes y después del 1 de enero de 2021, fecha de entrada en vigor de la reforma.

La nueva redacción de la NRV 9ª del PGC introduce dos elementos de análisis a los efectos de otorgar el adecuado tratamiento contable a un crédito adquirido con deterioro crediticio:

- El activo financiero debe reunir las características de un acuerdo básico de préstamo, para ello, los flujos de efectivo a considerar a estos efectos son los que derivan exclusivamente del acuerdo contractual del instrumento, sin tener en cuenta por lo tanto el hipotético flujo a recibir por la adjudicación y posterior realización de la garantía. En caso de que los flujos contractuales pasen el citado test podrá contabilizarse a coste amortizado siempre y cuando se cumpla el segundo de los requisitos.
- El segundo requisito se centra en el examen del modelo de negocio de la Sociedad en relación con esa categoría de activo financiero. Es preciso señalar que el crédito se podrá incluir en la cartera de "Activos financieros a coste amortizado" si el instrumento se gestiona con el propósito de cobrar los flujos de efectivo contractuales. Por el contrario, en el supuesto de que el modelo de negocio fuese el cobro o la venta del activo financiero, la empresa clasificará el crédito en la cartera de "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto".

- La Sociedad tras realizar el análisis de su cartera de instrumentos financieros a raíz de la publicación de la Consulta N.º 2 en el BOICAC 127 y con motivo de la transición al nuevo plan general de contabilidad ha concluido que dado que los instrumentos financieros clasificados como Créditos a terceros y vinculadas en el largo plazo, y Créditos a empresas en el corto plazo, dada su naturaleza, su recuperabilidad vía recibir los flujos de efectivo contractuales es muy baja, siendo más probable que se materialice mediante la transformación del activo tras la adjudicación de la garantía y su posterior venta, gestión que se realiza habitualmente de forma individualizada, por lo que se ha optado por clasificarlos dentro de la cartera de "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto". Dentro de esta categoría, la Sociedad ha clasificado, la totalidad de los activos financieros que anteriormente estaban clasificados en la categoría de Préstamos y Partidas a cobrar, de dichos epígrafes del balance.

### b) Otros activos financieros

Los activos en obligaciones y bonos de cupón cero que se presentan en Otros activos financieros, así como otros depósitos y fianzas, son activos respecto a los que la Sociedad tiene intención de mantener hasta el vencimiento para cobrar los flujos de efectivo contractuales, y estos flujos de efectivo consisten únicamente en pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente. En relación con estos activos, no ha habido diferencia entre el valor contable previo y el importe en libros revisado de los mismos a 1 de enero de 2021 que se debiera reconocer en reservas al inicio.

### c) Inversiones en empresas del grupo y asociadas- Créditos a empresas

Los activos en créditos a empresas que se presentaban previamente en Inversiones en empresas del grupo y asociadas se clasifican a coste amortizado. La Sociedad tiene intención de mantener los activos hasta el vencimiento para cobrar los flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten únicamente en pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente. En relación con estos activos, no ha habido diferencia entre el valor contable previo y el importe en libros revisado de los mismos a 1 de enero de 2021 que se debiera reconocer en reservas al inicio.

#### d) Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Los activos de créditos por operaciones comerciales y otras cuentas a cobrar son instrumentos financieros que la Sociedad tiene intención de mantener hasta el vencimiento para cobrar los flujos de efectivo contractuales, y estos flujos de efectivo consisten únicamente en pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente. En relación con estos activos, no ha habido diferencia entre el valor contable previo y el importe en libros revisado de los mismos a 1 de enero de 2021 que se debiera reconocer en reservas al inicio.

#### e) Inversiones en empresas del grupo y asociadas– Instrumentos de patrimonio a Coste

Las participaciones en empresas asociadas que se presentaban previamente en Inversiones en empresas del grupo y asociadas ahora se clasifican a coste. En relación con estos activos, no ha habido diferencia entre el valor contable previo y el importe en libros revisado de los mismos a 1 de enero de 2021 que se debiera reconocer en reservas al inicio.

#### (ii) Derivados y actividades de cobertura:

En aplicación de la DT 3ª del RD 1/2021, la Sociedad ha optado por seguir aplicando los criterios establecidos en el apartado 6 – Coberturas contables de la NRV 9ª – Instrumentos financieros del RD 1514/2007, de 16 de noviembre. La Sociedad describe su política de coberturas contables en la nota 4.9 de estas cuentas anuales.

#### Pasivos financieros

La clasificación de los pasivos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- Coste amortizado: se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de “Préstamos y partidas a pagar” entre los que se encuentran la deuda subordinada convertible y los “Débitos y partidas a pagar” tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

**(i) Clasificación y valoración:**

En la fecha de aplicación inicial del RD 1/2021, 1 de enero de 2021, la Sociedad ha optado por la aplicación de la DT 2ª e incluir información comparativa sin expresar de nuevo. Por lo que la Sociedad ha aplicado las nuevas categorías de instrumentos financieros de acuerdo con el RD 1/2021 y ha mantenido la clasificación, a efectos comparativos, de las categorías de los instrumentos financieros de acuerdo con las clasificaciones de la NRV 9ª del RD 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

A continuación, se presenta una conciliación entre la clasificación y valoración que presentaban los pasivos financieros a 1 de enero de 2021 registrados conforme a la antigua NRV 9ª de instrumentos financieros del Plan General de Contabilidad, y la clasificación y valoración que presentaban los mismos pasivos financieros registrados conforme a la nueva norma de instrumentos financieros:

Importes en Miles de euros	Antiguas categorías			Nuevas categorías		
	31.12.2020	Reclasificación	01.01.2021	31.12.2020	Reclasificación	01.01.2021
<b>Antiguas categorías NRV 9ª PGCDébitos y partidas a pagar</b>						
(a) Obligaciones y otros valores negociables	33.969.705	(33.969.705)	-	2.516.955	(2.516.955)	-
(a) Deudas con entidades. de crédito	-	-	-	12.629	(12.629)	-
(a) Otros pasivos financieros	228.826	(228.826)	-	3.057	(3.057)	-
(a) Proveedores	-	-	-	327.602	(327.602)	-
<b>Derivados de cobertura</b>	897.592	(897.592)	-	-	-	-
<b>Nuevas categorías NRV 9ª PGC</b>						
Pasivos financieros a coste amortizado	-	34.198.531	34.198.531	-	2.860.243	2.860.243
Derivados de cobertura	-	897.592	897.592	-	-	-
<b>Total</b>	<b>35.096.123</b>	<b>-</b>	<b>35.096.123</b>	<b>2.860.243</b>	<b>-</b>	<b>2.860.243</b>

Los cambios de clasificación y valoración expuestos anteriormente no han supuesto ningún impacto en las cifras de patrimonio neto de la Sociedad.

#### a) Reclasificación a Pasivos a coste amortizado

La deuda senior y las obligaciones subordinadas, las deudas con entidades de crédito, y otros pasivos financieros, así como los pasivos por operaciones comerciales y no comerciales se clasifican a coste amortizado. En relación con estos pasivos, no ha habido diferencia entre el valor contable previo y el importe en libros revisado de los mismos a 1 de enero de 2021 que se debiera reconocer en reservas al inicio.

En la aplicación de los nuevos criterios en materia de instrumentos financieros, la Sociedad se ha acogido a las siguientes excepciones contempladas en la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto 1/2021:

- La Sociedad ha optado por considerar el valor en libros al cierre del ejercicio anterior para los activos y pasivos que sigan el criterio de coste amortizado como su coste amortizado al inicio del ejercicio en que se han aplicado los nuevos criterios, en aplicación de la excepción en el apartado 6.b) de la DT 2ª.
- La Sociedad ha optado por considerar el valor en libros al cierre del ejercicio anterior para los activos y pasivos que sigan el criterio de coste o coste incrementado como su coste o coste incrementado al inicio del ejercicio en que se han aplicado los nuevos criterios, en aplicación de la excepción en el apartado 6.b) de la DT 2ª.
- La Sociedad ha optado por aplicar el juicio sobre la gestión que realiza a los efectos de clasificar sus activos financieros a fecha de primera aplicación sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a esa fecha y lo ha aplicado de forma prospectiva, en aplicación de la excepción en el apartado 6.b) de la DT 2ª.

#### (ii) Derivados y actividades de cobertura:

En aplicación de la DT 3ª del RD 1/2021, la Sociedad ha optado por seguir aplicando los criterios establecidos en el apartado 6 – Coberturas contables de la NRV 9ª – Instrumentos financieros del RD 1514/2007, de 16 de noviembre. La Sociedad describe su política de coberturas contables en la nota 4.9 de estas cuentas anuales.

#### b) Ingresos por ventas y prestación de servicios

La aplicación al 1 de enero de 2021 de la Resolución del ICAC por la que se dictan normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos para la entrega de bienes y la prestación de servicios, y la última modificación del PGC y sus disposiciones complementarias a través del RD 1/2021, ha supuesto cambios en la NRV 14 “Ingresos por ventas y prestación de servicios”, así como en la información a incluir en la memoria sobre estas transacciones.

La nueva normativa se basa en el principio de que los ingresos ordinarios se reconocen cuando el control de un bien o servicio se traspa al cliente por el importe que refleje la contraprestación a la que espere tener el derecho la entidad – así el concepto de control, como principio fundamental, sustituye al actual concepto de riesgos y beneficios.

Para aplicar el anterior principio fundamental, se han de seguir las siguientes etapas sucesivas:

- Identificar los contratos con clientes;
- Identificar las obligaciones a cumplir;
- Determinar el precio o la contraprestación de la transacción del contrato;
- Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones a cumplir, y
- Reconocer los ingresos cuando (o en a medida que) la entidad satisfaga cada obligación comprometida.

Si bien ninguno de los principios anteriores ha supuesto un cambio clave en la práctica actual de la Sociedad, la Sociedad ha optado por no re-exresar la información comparativa.

Cabe indicar que 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 16/2013, d 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”.

No obstante, las principales diferencias entre los criterios contables y de clasificación utilizados en el ejercicio 2020 y los aplicados en el 2021 que han afectado a la Sociedad son los siguientes:

- Durante el ejercicio 2021 ha sido publicada la Consulta 2 del BOICAC N.º 127/2021 emitida por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). Dicha consulta versa sobre el tratamiento contable de la adquisición de un crédito deteriorado con garantía hipotecaria, antes y después de la reforma introducida en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.
- En dicha consulta, el ICAC concluye que, en base a lo estipulado en el Nuevo Plan General de Contabilidad, la estimación del tipo de interés efectivo en aquellos préstamos adquiridos con descuento, deben tenerse en consideración los flujos de efectivo contractuales que se espera recibir en el futuro, sin tener en cuenta el que pueda surgir de la realización de la garantía.
- Este criterio, difiere del aplicado por la Sociedad en el ejercicio 2020, en el cual la Sociedad tenía en consideración el recobro de la garantía dentro del tipo de interés efectivo de los préstamos.
- Dada la situación actual de la cartera de préstamos y créditos de la Sociedad, donde la práctica totalidad de flujos de efectivo obtenidos lo son a través de la realización de las garantías hipotecarias (bien sea por venta directa o por transformación) la Sociedad ha optado por no devengar los flujos futuros en base a las garantías devengado únicamente intereses financieros solo en aquellos casos en los que se ha producido un flujo de cobro real.

Tras las diversas comunicaciones mantenidas entre la Sociedad y el ICAC, la consulta se ha aplicado de manera prospectiva, sin re-expresar los datos comparativos de 2020.

c) Adicionalmente, la Sociedad debe cumplir con las obligaciones generales de transparencia, y de formulación de cuentas anuales establecidas en el RDL 1559/2012.

d) 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.

e) 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.

f) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

## 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 2021, 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 2020 fueron aprobadas por su Junta General de Accionistas el 26 de mayo de 2021 y las correspondientes al ejercicio 2021, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Sareb en su reunión del 23 de marzo de 2022, 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 e 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 sociedad ha procedido a formalizar sucesivas subsanaciones a lo largo de los años. Las subsanaciones formalizadas durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 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.

### Principio de empresa en funcionamiento

Al 31 de diciembre de 2021 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 31/12/2021	(9.933.840)
<b>Menos:</b>	
Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo	267.524
Ajustes por cambios de valor por deterioro de la unidad de Activos Financieros	7.660.605
Ajustes por cambios de valor por deterioro de la unidad de Activos Inmobiliarios	966.082
<b>Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/2021 (*)</b>	<b>(1.039.629)</b>

(\*) EN base a lo dispuesto en los RD 6/2020 y 1/2022 a la Sociedad no le es de aplicación lo dispuesto en los artículos 363 y 327 del Ley de Sociedades de Capital.

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 2021, un fondo de maniobra positivo por importe de 2.793.585 miles de euros como consecuencia de la clasificación de la deuda senior a largo plazo, ya que aunque 27.814.500 miles de euros de deuda senior vencen contractualmente durante el ejercicio 2022 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 2021 el efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad ascendía a 3.364.651 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha procedido a realizar la conversión del saldo remanente de deuda subordinada, el cual ascendía a 1.429.560 miles de euros. No obstante, durante dicho ejercicio se han incurrido en pérdidas significativas en el ejercicio 2021 –1.625.919 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 9.933.840 miles de euros negativos, por debajo de la mitad capital social.

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:

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 363.1e) 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 incluyó en dicha normativa, con fecha 18 de enero se ha aprobado el Real Decreto-Ley 1/2022 en base al cual se exime a la Sociedad de la aplicación de dicho artículo. Esto permite que haya plena coherencia con el cambio ya operado con el RD-L 6/2020, de 10 de marzo comentado anteriormente.

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 de 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.

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. Durante el ejercicio 2022, los Administradores de la Sociedad han procedido a aprobar las variables claves necesarias para la valoración contable de activos, entre ellas, sendas de precios, volúmenes de venta. Estas estimaciones constituyen su mejor estimación a la fecha y se prevé que se integren sin cambios significativos en el Plan de Negocio 2022-2027 que se encuentra pendiente de aprobación formal. Asimismo, de acuerdo con dichas

variables, la Sociedad ha consumido sus fondos propios tras las sucesivas conversiones y ampliaciones de capital, 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).

## 2.5 Cambios en criterios contables

Tal y como se expone en la nota 2.1b, 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.<sup>a</sup> «Instrumentos financieros» y la norma de registro y valoración 14.<sup>a</sup> «Ingresos por ventas y prestación de servicios» a la NIIF-UE 9 y a la NIIF-UE 15, respectivamente. Asimismo, y como consecuencia del RD 1/2021, el pasado 13 de febrero de 2021, se publicó en el Boletín Oficial del Estado la resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) por la que se dictan norma de registro, valoración y elaboración de cuentas anuales para el reconocimiento de ingresos por la entrega de bienes y la prestación de servicios (en adelante "Resolución de ingresos o la Resolución").

De acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios.

Sin perjuicio de lo anterior, durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios de criterios contables adicionales significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2020.

## 2.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2020, se presenta únicamente a efectos comparativos con la información del ejercicio 2021, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa en vigor. Señalar que conforme lo expuesto en la nota 2.1b, de acuerdo con el apartado 1) de la Disposición Transitoria Primera del Real Decreto 1/2021, la Sociedad, ha optado por la aplicación los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021, y las cifras correspondientes al ejercicio 2020 que se incluyen a efectos comparativos en las cuentas anuales del ejercicio 2021, no se han adaptado conforme a los nuevos criterios.

Adicionalmente, a efectos de una mejor presentación de la información, la Sociedad ha procedido a la apertura en el estado de flujos de efectivo del ejercicio 2021 de la cifra del margen de recuperaciones de préstamos y créditos, reclasificando los importes correspondientes al ejercicio 2020.

## 2.7 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.

## 2.8 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 re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2020.

## 2.9 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 2021 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

## 2.10 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 2021, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, y la correspondiente al ejercicio 2020 que fue aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de octubre de 2021, son las que se muestran a continuación:

Importes en Miles de euros	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.625.919)	(1.073.041)
<b>Distribución:</b>		
A Reserva Legal	-	-
A Reservas Voluntarias	-	-
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.625.919)	(1.073.041)

## 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 2021, de acuerdo con las establecidas por el marco normativo aplicable, han sido las siguientes:

### 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, siendo el importe de la dotación de la amortización 23 y 67 miles de euros para el ejercicio 2021 y 2020 respectivamente.

### 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 2021 y 2020, principalmente, el coste bruto de las aplicaciones informáticas adquiridas por la Sociedad, por importe de 83.239 y 76.445 miles de euros, respectivamente.

La dotación a la amortización del inmovilizado intangible durante los ejercicios 2021 y 2020 asciende a 11.075 y 10.079 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 2021 y 2020 por su parte asciende a 47.215 y 36.257 de euros, respectivamente. Las altas del ejercicio 2021 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 2021 y 2020 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 el ejercicio 2021 la Sociedad ha procedido a registrar un deterioro de 10.476 miles de euros de sus aplicaciones informáticas. Dicho deterioro, cubre en su totalidad el valor neto contable de todas aquellas aplicaciones informáticas que está previsto que vayan a dejar de usarse durante el ejercicio 2022 como consecuencia de la estrategia tecnológica derivada de la adjudicación de los nuevos contratos de servicing en "SMO" (Véase Nota 1). Al 31 de diciembre de 2020 la Sociedad no registraba deterioro alguno en relación con sus activos intangibles.

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 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 minoran 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 procedió 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 pasó a ser usado por la Sociedad como sede social durante dicho ejercicio. El valor neto contable de dicho ejercicio al cierre del ejercicio 2021 asciende a 19.920 miles de euros.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020 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
<b>Sistema de amortización lineal:</b>		
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 2021 y 2020 asciende a 686 y 503 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 2021 y 2020 por su parte asciende a 2.688 y 2.234 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 2021 y 2020 la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en relación con sus inmovilizados materiales.

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020 la Sociedad no ha capitalizado coste alguno por estos conceptos en sus Inversiones Inmobiliarias.

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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
<b>Sistema de amortización lineal:</b>		
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 2021 y 2020 asciende a 46.128 y 58.291 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 con 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 con 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 aplicó durante el ejercicio 2020 concesiones a sus inquilinos fruto de la aplicación del RDL 11/2020 las cuales vencieron a lo largo del ejercicio 2021 tal y como se informa en la Nota 6.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad no ha mantenido ningún contrato de arrendamiento financiero.

## 4.6 Categorías de activos financieros

La clasificación de los activos financieros se engloba en las siguientes categorías principales:

- **Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:** en esta categoría no se han incluido activos financieros dado que todos ellos han sido clasificados en otras categorías.
- **Coste amortizado:** en dicha categoría se han incluido toda la cartera de activos financieros de la Sociedad en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.
- **Valor razonable con cambios en patrimonio neto:** se incluyen aquellos préstamos en los que el modelo de negocio aplicado a los mismos consiste en recibir los flujos contractuales del activo que sean únicamente cobros de principal e intereses o acordar su enajenación.
- Destacar que a efectos de la valoración de los instrumentos financieros reclasificados como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto", dada la particularidad que presenta la Sociedad como Sociedad de Gestión de Activos y tal y como se indica en la Nota 2.1, 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.

- **Coste:** esta categoría comprende los siguientes activos financieros: las inversiones en sociedades asociadas; Aquellos activos financieros donde no se puede obtener una estimación fiable de su valor razonable (instrumentos de patrimonio o activos financieros híbridos u otros activos que procedía inicialmente clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en patrimonio neto).

#### 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 2021 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 (en el caso de FABs que hayan emitido instrumentos de capital). 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 o que los instrumentos emitidos por dichos FABs hayan tenido la consideración de instrumentos de deuda, la misma se registra en el epígrafe de "Inversiones en empresas asociadas a Largo Plazo– Créditos a empresas". Al 31 de diciembre de 2021 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 2021 y 2020:

### 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 162.278 euros de valor nominal cada uno.

Con fecha 5 de marzo de 2020 la Sociedad procedió 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 ascendió a 81.139 miles de euros, de los cuales 16.228 miles de euros fueron abonados en el acto. Sobre las cantidades aplazadas se estableció el siguiente calendario de pagos: 16.228 miles de euros tenían fijado un vencimiento para el 1 de noviembre de 2020, el cual fue cobrado en su totalidad, un segundo pago de 16.228 miles de euros se estableció con un vencimiento 1 de noviembre de 2021, el cual ha sido cobrado durante el ejercicio 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 los ejercicios 2021 y 2020 "Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios", en cumplimiento de la cascada de pagos definida en su estatus, ha realizado la devolución de las aportaciones en base a la caja generada por el fondo en dichos ejercicios. Dicha devolución ha supuesto que el importe nominal de los valores pendiente de devolución de los valores suscritos por dicho inversor ascienda a 69.442 y 75.274 miles de euros, respectivamente (véase Nota 13.4).

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 2021 y 2020 la Sociedad tenía concedidas las siguientes líneas de financiación a "Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios":

- Una póliza de crédito destinada a financiar los gastos iniciales del fondo, así como los diversos costes de mantenimiento de los activos transmitidos. Dicha póliza de crédito tiene un disponible de 75.000 miles de euros de los cuales se encuentran dispuestos 7.165 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (4.077 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).
- 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 2021 asciende a 18.904 miles de euros (6.023 miles dispuestos al 31 de diciembre de 2020).

- 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 2021 asciende a 117.919 miles de euros (75.063 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

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 13.426 miles de euros al 31 de diciembre de 2021. 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 2021 y 2020 la Sociedad tenía concedidas las siguientes líneas de financiación:

- Una póliza de crédito destinada a financiar los gastos iniciales del fondo. Dicha póliza de crédito tenía un disponible de 2.780 miles de euros, los cuales se encontraban dispuestos en su totalidad al 31 de diciembre de 2020. Dicha línea de financiación ha sido completamente amortizada durante el ejercicio 2021.
- 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 2021 dicha línea de crédito se encuentra dispuesta por importe de 18.544 miles de euros (14.760 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). 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 Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y Activos financieros a coste amortizado

#### Activos financieros a coste amortizado

En esta categoría se han incluido toda la cartera de activos financieros de la Sociedad en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Así mismo, se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales.

Los activos financieros a coste amortizado se encuentran registrados en el balance al 31 de diciembre de 2021, 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 y "Otros activos financieros" y por los epígrafes de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" y del activo del balance a dichas fecha.

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 activos financieros clasificados en dicha categoría se registran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

### 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.

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 con lo dispuesto en la Nota 4.7.2.

### Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

En esta categoría de instrumentos financieros se incluyen aquellos préstamos en los que el modelo de negocio aplicado a los mismos consiste en recibir los flujos contractuales del activo que sean únicamente cobros de principal e intereses o acordar su enajenación. Los Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se encuentran registrados en el balance al 31 de diciembre de 2021, en el epígrafe de, Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo correspondientes a "Créditos a terceros" y vinculadas" del activo del balance a dichas fecha.

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, activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán 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 2021 y 2020 el importe activado de dichos gastos asciende a 10.082 y 10.524 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 financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto. Los intereses devengados por estos activos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en aplicación del tipo de interés efectivo. Durante el ejercicio 2021, y conforme a la consulta nº2 127/2021, la Sociedad ha dejado de considerar el valor de las garantías reales de su cartera de préstamos y créditos en la estimación y cálculo del tipo de interés efectivo. En consecuencia, la Sociedad ha detenido el devengo de intereses durante el ejercicio 2021, habiendo procedido a registrar únicamente aquellos intereses que han sido cobrados.

Como establece asimismo la Circular 5/2015 y sus sucesivas modificaciones, el saldo deudor en Ajustes de valor resultante de la valoración posterior de los instrumentos financieros indicados 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.

A todos los efectos con el fin de mantener la fidelidad de la terminología estipulada en la Circular 5/2015 y sus sucesivas modificaciones, la Sociedad continúa denominando los ajustes por la valoración posterior de las unidades de activos como "Ajustes por cambios de valor por deterioro de la unidad de Activos Financieros" y "Ajustes por cambios de valor por deterioro de la unidad de Activos Inmobiliarios".

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 2021, y fruto de dicho análisis la Sociedad ha procedido a dar de baja una cartera de colas hipotecarias cuyo valor neto contable era nulo, durante el ejercicio 2020, procedió 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 el valor de sus participaciones en empresas del grupo y asociadas. Dicha dotación durante el ejercicio 2020 ascendió a 1.648 miles de euros (véase Nota 7.2.1). Durante el ejercicio 2021 no se ha registrado dotación alguna por este concepto.

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 con lo dispuesto en la Nota 4.7.2.

## 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, cualquier 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 el ejercicio 2021, y fruto de dicho análisis la Sociedad ha procedido a dar de baja una cartera de colas hipotecarias cuyo valor neto contable era nulo. Durante el ejercicio 2020 se produjeron bajas por dicho concepto por importe de 44.135 miles de euros (véase Nota 4.6.2).

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 6,4% de la cartera, 5,2% respecto al valor contable (2,45% y 2,26% respectivamente en el ejercicio 2020) 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 2020, 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 93,6% de la cartera (97,55% en el ejercicio 2020) que sí cumple con los criterios de elegibilidad descritos en la mencionada Norma 4ª. Al 31 de diciembre de 2021, este bloque incorpora un 4,8% de tasaciones (3,9% respecto al valor contable) (1,84% de tasaciones y 2,04% respecto del valor contable al 31 de diciembre de 2020) 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 en ambos ejercicios 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 al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 durante el ejercicio 2021 y 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 ambos ejercicios lo fueron en 2018 / 2019 y 2017 /2018 respectivamente y lo que se ha apreciado en general en ambos ejercicios, 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 los ejercicios 2021 y 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 9.826 y 8.289 millones de euros en 2021 y 2020, 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 1,2% (2,0% en términos de valor contable) para el caso de garantías hipotecarias, y un 4,4% (4,7% en términos de valor contable) para los activos inmobiliarios (1,35% respecto al valor contable de las garantías hipotecarias y 2,95% del valor contable de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2020).

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 temporales aprobados por el Consejo en la metodología de valoración. 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 3,0% y 3,11% durante el ejercicio 2021 (1,0% y 1,9% durante el ejercicio 2020), así como un horizonte temporal medio, en función de las distintas tipologías de activos, que oscila en un rango de entre 1,6 y 4,3 años durante el ejercicio 2020 (2,7 y 5,4 años durante el ejercicio 2020).
- 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 2021 oscilan en un rango de entre el 2,4% y 11,9% respectivamente (2,4% y 11,9% durante el ejercicio 2020). 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 1,12% durante el ejercicio 2021 (0,4% y 1,34% durante el ejercicio 2020), 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% (5% y el 30% al 31 de diciembre de 2020). 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 2021 la Sociedad presenta minusvalías netas en esta unidad de activos por importe de 966 millones de euros (1.247 millones de euros al 31 de diciembre de 2020). 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. 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:

Cifras en millones de euros	Efecto en Patrimonio Neto	
	+ 100 p.b /+ 1 año	- 100 p.b./-1 año
Valores de tasación	43	(43)
Precios de venta de activos inmobiliarios	145	(138)
Horizonte temporal del Plan de negocio	18	(37)

Dichas sensibilidades en el ejercicio 2020 provocaban unos efectos que oscilaban entre los 263 miles de euros de plusvalía y 261 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 2021 y 2020 la Sociedad mantiene una provisión por deterioro de sus cuentas a cobrar de origen comercial por importe de 83.830 y 68.400 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 con 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 ha aplicada la metodología de valoración aprobada por el Consejo y que se han detallado en la Nota 4.7.1. En relación con 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 2,86% y el 28% de la deuda (1,95%-28% para el ejercicio 2020). 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 2021 y 2020 es la siguiente:

Tipología operación	Valor contable (millones de euros)	Minusvalía/ (plusvalía) (millones de euros)	Valor contable (millones de euros)	Minusvalía/ (plusvalía) (millones de euros)
Con garantía Real	11.460	3.651	14.722	4.036
Personales o sin primeras cargas	1.778	1.588	2.129	1.900
Adjudicados Sareb	9.826	2.422	8.289	1.936
<b>Totales</b>	<b>23.064</b>	<b>7.661</b>	<b>25.140</b>	<b>7.872</b>

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 2021 y 2020 por importe de 7.661 y 7.872 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 2021, 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 5.239 millones de euros (5.936 millones de euros al 31 de diciembre de 2020)(véase Nota 7.1.1.) y en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" la correspondiente a activos recibidos en pago de deuda por importe de 2.422 millones de euros (1.936 millones de euros al 31 de diciembre de 2020) (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	160	(161)
Precios de venta de activos inmobiliarios	480	(458)
Horizonte temporal del Plan de negocio	267	(279)

Dichas sensibilidades en el ejercicio 2020 provocaban unos efectos que oscilaban entre los 1.124 miles de euros de plusvalía y 1.110 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 con 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, entendiéndose 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 con 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 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 el ejercicio 2021 la Sociedad ha procedido a revertir 239 miles de euros de deterioro de sus participaciones en entidades asociadas. Durante el ejercicio 2020 el deterioro dotado por la Sociedad por este concepto ascendió a 2.235 miles de euros (véase Nota 7.2).

## 4.8 Categorías de clasificación de los pasivos financieros

A efectos de su valoración, y conforme a nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor durante el ejercicio 2021, la Sociedad clasifica sus pasivos financieros dentro de las siguientes categorías:

- **Coste amortizado:** se han integrado en esta categoría todos los pasivos financieros excepto aquellos que deben valorarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Por tanto, incluye las anteriores carteras de "Préstamos y partidas a pagar" entre los que se encuentran la deuda subordinada convertible y los "Débitos y partidas a pagar" tanto por operaciones comerciales como no comerciales.

Dada la naturaleza de los pasivos financieros mantenidos por la Sociedad todos se han valorado a coste amortizado salvo los instrumentos financieros derivados de pasivo que se valoran a su valor razonable.

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 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 aquéllas que se consideran altamente eficaces a lo largo de la duración de estas. Una cobertura se considera altamente eficaz, si durante el plazo previsto de duración de esta, 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 2021 y 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 los ejercicios 2021 y 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 durante el ejercicio 2020 y en menor medida durante el 2021 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 2021 y 2020 la valoración de la parte ineficaz de los derivados ha ascendido a 58.083 y 142.026 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:

- Los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo que generan han expirado; o
- 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 transmite 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 Inmobiliarias" 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 2021 y 2020 por este concepto ha ascendido a un gasto de 3 y 1 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.

Durante el ejercicio 2021 ha sido publicada la Consulta 2 del BOICAC N.º 127/2021 emitida por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC). Dicha consulta versa sobre el tratamiento contable de la adquisición de un crédito deteriorado con garantía hipotecaria, antes y después de la reforma introducida en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.

En dicha consulta, el ICAC concluye que, en base a lo estipulado en el Nuevo Plan General de Contabilidad, la estimación del tipo de interés efectivo en aquellos préstamos adquiridos con descuento, deben tenerse en consideración los flujos de efectivo contractuales que se espera recibir en el futuro, sin tener en cuenta el que pueda surgir de la realización de la garantía.

Este criterio, difiere del aplicado por la Sociedad en el ejercicio 2020, en el cual la Sociedad tenía en consideración el recobro de la garantía dentro del tipo de interés efectivo de los préstamos.

Dada la situación actual de la cartera de préstamos y créditos de la Sociedad, donde la práctica totalidad de flujos de efectivo obtenidos lo son a través de la realización de las garantías hipotecarias (bien sea por venta directa o por transformación) la Sociedad ha optado por no devengar los flujos futuros en base a las garantías devengado únicamente intereses financieros solo en aquellos casos en los que se ha producido un flujo de cobro real.

Tras las diversas comunicaciones mantenidas entre la Sociedad y el ICAC, la consulta se ha aplicado de manera prospectiva, sin re-exresar los datos comparativos de 2020.

Por otro lado, 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.

Asimismo, la Sociedad no incluye en los precios de venta de los inmuebles importes de contraprestación variable. En caso de que estas existiesen, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable.

## 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, entendiéndose 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 2021 y 2020 la Sociedad había constituido las provisiones de riesgos y gastos descritas en la Nota 12 así como provisiones a corto plazo por importe de 15.982 y 7.054 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 con 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 estas. 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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 la Sociedad no mantenía ningún tipo de pasivo por este concepto. No obstante, durante los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad ha registrado indemnizaciones por despido por importe de 1.675 y 1.064 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 con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 2021 y 2020, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Terrenos y solares	6.805.978	5.991.635
Edificios terminados		
Viviendas – primera residencia	4.913.751	5.219.637
Oficinas, locales y naves polivalentes	1.211.867	1.239.260
Resto de inmuebles	531.974	438.817
Total edificios terminados	6.657.592	6.897.714
de los que: Edificios en alquiler (Nota 6)	1.052.914	1.104.248
de los que: Suelo	4.052.604	4.224.644
Correcciones de valor por deterioro	(3.388.409)	(3.182.943)
Anticipos de Inversiones Inmobiliarias	1.222.544	918.581
<b>Total Inversiones Inmobiliarias</b>	<b>11.297.705</b>	<b>10.624.987</b>

Por su parte, el movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

### Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Terrenos y solares	Anticipos	Total
<b>Coste</b>				
Saldo al 1 de enero de 2021	7.188.041	5.991.635	918.581	14.098.257
Altas por adjudicaciones y daciones	450.483	570.424	1.457.139	2.478.046
Otras altas	5.149	28.587	1.160	34.896
Ventas y bajas	(1.183.965)	(406.287)	(84)	(1.590.336)
Trasposos	483.699	670.553	(1.154.252)	-
Trasposos a Existencias (Nota 8)	2.004	(47.993)	-	(45.989)
Retiros por subsanaciones (Nota 1)	(5.822)	(941)	-	(6.763)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>6.939.589</b>	<b>6.805.978</b>	<b>1.222.544</b>	<b>14.968.111</b>

(Continúa)

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Terrenos y solares	Anticipos	Total
<b>Amortización</b>				
Saldo al 1 de enero de 2021	(290.327)	-	-	(290.327)
Dotaciones con cargo a resultados	(46.128)	-	-	(46.128)
Ventas, bajas y otros movimientos	54.458	-	-	54.458
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(281.997)	-	-	(281.997)
<b>Correcciones de valor por deterioro</b>				
Saldo al 1 de enero de 2021	(1.704.833)	(1.478.110)	-	(3.182.943)
Dotaciones con cargo a Ajustes por cambios de valor	(103.516)	(101.950)	-	(205.466)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(1.808.349)	(1.580.060)	-	(3.388.409)
Saldos netos al 31 de diciembre 2021	4.849.243	5.225.918	1.222.544	11.297.705

## Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Terrenos y solares	Anticipos	Total
<b>Coste</b>				
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)
TraspososTrasposos a I. Material (Nota 4.2)	375.183(21.377)	188.610-	(563.793)-	-(21.377)
Trasposos a Existencias (Nota 8)	-	(1.930)	-	(1.930)
Retiros por subsanaciones (Nota 1)	-	(4.671)	-	(4.671)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	7.188.041	5.991.635	918.581	14.098.257
<b>Amortización</b>				
Saldo al 1 de enero de 2020	(257.445)	-	-	(257.445)

(Continúa)

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Terrenos y solares	Anticipos	Total
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 al 31 de diciembre de 2020	(290.327)	-	-	(290.327)
<b>Correcciones de valor por deterioro</b>				
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)
AplicacionesTrasposos (véase Nota 7.1)	-(323.837)	-(281.479)	--	-(605.316)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	(1.704.833)	(1.478.110)	-	(3.182.943)
<b>Saldos netos al 31 de diciembre 2020</b>	<b>5.192.881</b>	<b>4.513.525</b>	<b>918.581</b>	<b>10.624.987</b>

Los movimientos más significativos que se han producido durante los ejercicios 2021 y 2020 en este epígrafe se detallan a continuación:

### Otras altas

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad ha capitalizado como mayor coste de las Inversiones Inmobiliarias 34.896 y 14.953 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.

### Trasposos entre partidas

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad ha procedido a reclasificar del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias al de Existencias 45.989 y 1.930 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).

### 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 2021

Con fecha 12 de febrero la Sociedad ha adquirido un suelo urbanizado en Vigo (Galicia) fruto del proceso de ejecución hipotecaria contra la acreditada Fegaunión, S.A. El valor contable asignado a dicho activo asciende a 18.146 miles de euros.

Con fecha 16 de marzo de 2021 la Sociedad ha adquirido un lote de terrenos urbanizados en Sevilla a la acreditada Desarrollos Urbanos Sevilla Este, S.L. El coste de adquisición de dichos terrenos asciende a 22.271 miles de euros, siendo dicho importe el valor contable de los préstamos que contaban con dichos terrenos como garantía hipotecaria.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2021 la Sociedad se ha adjudicado judicialmente una obra parada de viviendas ubicada en la provincia de Ciudad Real (Castilla La Mancha). El coste de adquisición de dicha obra asciende 19.971 miles de euros.

Durante el mes de junio de 2021 la Sociedad ha alcanzado un acuerdo de dación en pago con la acreditada Promosastre, S.L. Fruto de dicho acuerdo, la Sociedad ha adquirido un conjunto de viviendas finalizadas y terrenos.

El valor neto contable asignado a dicho conjunto de activos asciende a 19.604 miles de euros, al ser este el valor neto contable de los préstamos cancelados como consecuencia de dicho proceso de dación 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.

## Ventas y bajas

### Ejercicio 2021

Con fecha 20 de diciembre de 2021 la Sociedad ha procedido a formalizar la venta de un suelo urbanizado ubicado en Zaragoza (Aragón) por un precio de venta de 5.500 miles de euros. Dicha venta ha sido cobrada en su totalidad al cierre del ejercicio 2021. Con fecha 30 de junio la Sociedad ha vendido un local comercial ubicado en Valladolid por un precio de venta de 6.881 miles de euros. El precio de venta ha sido cobrado en su totalidad.

Con fecha 29 de abril de 2021 la Sociedad ha procedido a vender un conjunto de viviendas destinadas al alquiler ubicadas en Arroyo de la Encomienda (Valladolid); Collado Villalba (Madrid), Logroño (Rioja) y Valencia (Comunidad Valenciana). Dicha venta ha sido realizada a Tèmpore Properties Socimi, S.A. por un precio de venta agregado de 16.458 miles de euros. Del precio de venta ha sido aplazada la cantidad de 6.637 miles de euros, estableciéndose un vencimiento para el 29 de octubre de 2022.

Con fecha 31 de marzo de 2021 la Sociedad ha formalizado la venta de un edificio de oficinas y un conjunto de garajes ubicados en Murcia por un precio de venta de 5.200 miles de euros, los cuales han sido cobrados en su totalidad al cierre del ejercicio 2021.

### 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 fue 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. Durante el ejercicio 2021 ha sido cobrada la primera mitad del aplazado.

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. Dicha cantidad ha sido cobrada llegado el vencimiento.

### Otra información

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020

- 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 2021 y 2020 una minusvalía respecto a su valor neto contable de 966 y 1.247 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 2.422 y 1.936 millones de euros al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 procedió 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 ascendió 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 2021 y 2020 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	
	2021	2020
Menos de un año	39.400	39.872
Entre uno y cinco años	92.633	88.227
Más de cinco años	133.788	106.437
<b>Total</b>	<b>265.821</b>	<b>234.536</b>

Asimismo, los importes de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos correspondientes a los ejercicios 2021 y 2020 han sido registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Pagos mínimos por arrendamiento (Nota 16.1)	50.896	45.408
Repercusión gastos generales	1.348	1.119
<b>Total</b>	<b>52.244</b>	<b>46.527</b>

La repercusión de gastos generales se registra minorando las partidas de gasto correspondientes.

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	624	03/01/2023
Ctra Nacional 1 km37,1(Madrid)	08/04/2009	Nave Industrial	289	30/09/2022
c/ Poeta Jose Hierro (Pinto)	01/09/2006	Edificio de oficinas	313	31/12/2031
c/ Manfredonia (Zaragoza)	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 2021 y 2020 asciende a 1.052.914 y 1.104.248 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 2021 y 2020 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 2021 y 2020.

Durante el ejercicio 2020, la Sociedad aplicó concesiones a sus inquilinos fruto de la aplicación del RDL 11/2020. Dichas concesiones consistieron en la posibilidad de aplazamiento de las rentas devengadas durante el estado de alarma decretado en España durante el ejercicio 2020. Dichos aplazamientos no tuvieron un impacto significativo en las cuentas anuales del ejercicio anterior, habiendo estado centrados en 199 contratos con unas cantidades aplazadas por importe de 382 miles de euros.

Durante el ejercicio 2021, no se han concedido nuevos aplazamientos habiendo vencido los concedidos el ejercicio pasado. 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.

## 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 al 31 de diciembre de 2021 y 2020

### 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 2021 y 2020, clasificados de acuerdo con el desglose requerido por la normativa aplicable:

#### Ejercicio 2021

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	
Activos financieros a coste amortizado–Otros activos financieros	-	873.207	-	313.608	1.186.815	
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto – Créditos a terceros	-	6.795.372	-	1.230.105	8.025.477	
Activos financieros a coste	5.195	-	-	-	5.195	
<b>Total</b>	<b>5.195</b>	<b>7.668.579</b>	<b>-</b>	<b>1.543.713</b>	<b>9.217.487</b>	

## Ejercicio 2020

Clases  Categorías	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	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	10.410.198	-	1.572.619	11.982.817

El detalle de los activos financieros a coste amortizado–Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se encuentra informado en la Nota 9.

### 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 2021 y 2020, es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Administraciones Públicas	15.341	17.962
Otros sectores residentes	632.856	760.755
Crédito comercial	-	-
Deudores con garantía real	629.950	749.947
con garantía hipotecaria	629.520	749.947
con otras garantías reales	430	-
Otros deudores a plazo	2.440	1.438
Deudores a la vista y varios	466	9.370
Sector privado no residente	-	-
Préstamos y créditos de dudoso cobro	11.750.316	14.906.667
Ajustes por valoración	(4.373.036)	(4.769.899)
Correcciones de valor por deterioro de activos	(5.238.278)	(5.935.806)
Resto de ajustes por valoración -intereses devengados pendientes de cobro (devengados con anterioridad al 1 de enero de 2021)	855.160	1.155.383
Otros – Gastos activados – (Nota 4.6.2)	10.082	10.524
<b>Total</b>	8.025.477	10.915.485

Durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020 la Sociedad ha procedido a formalizar subsanaciones de activos financieros por importe de 4.768 y 2.054 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 2021 el 84,89% de la cartera de préstamos y créditos se encuentra referenciada al Euribor más un diferencial de mercado (86,59% del total de préstamos y créditos al 31 de diciembre de 2020). Por el contrario, el 15,11% se encuentra referenciada a tipos de interés fijos (13,41% al 31 de diciembre de 2020)–véase Nota 7.3.3.

Tal y como se ha indicado en la Nota 4, durante el ejercicio 2021 ha sido publicado el BOICAC 127/2021, el cual establece en su consulta nº2, que, para el cálculo del tipo de interés efectivo en una cartera de préstamos hipotecarios deteriorados, debe tenerse en cuenta únicamente los cobros de efectivo contractuales, no considerando aquellos que provengan de la realización de la garantía. Esto ha motivado, que durante el ejercicio 2021 la Sociedad haya pasado a registrar únicamente aquellos intereses que se hayan cobrado.

Teniendo en consideración lo anterior, durante los ejercicios 2021 y 2020, la Sociedad ha registrado intereses procedentes de su cartera de préstamos y créditos por importe de 111.356 y 169.150 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 109.040 miles de euros (116.525 miles de euros durante el ejercicio 2020) 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 45.170 miles de euros (28.429 miles de euros durante el ejercicio 2020) correspondientes a cobros de intereses contractuales.

### Ventas de préstamos y créditos

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad ha realizado operaciones de ventas mayoristas de préstamos por un importe de 45.412 miles de euros, registrando un margen bruto negativo de 105.568 miles de euros (1.081 miles de euros de ingresos y un margen bruto positivo de 824 miles de euros durante el ejercicio 2020) (véase Nota 16.1).

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 2021 y 2020 ha ascendido a 109.040 y 123.832 miles de euros. Este hecho ha motivado que las recuperaciones de préstamos y créditos durante los ejercicios 2021 y 2020 haya sido negativa por importe de 281.017 miles de euros (70.035 miles de euros negativos durante el ejercicio 2020).

### 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 2021 y 2020, es el siguiente:

## Ejercicio 2021

	Saldo Inicial	Dotación	Traspaso (Nota 5)	Aplicación / Reversión	Saldo final
Provisión por depreciación de préstamos y créditos	(5.935.806)	-	-	697.528	(5.238.278)
<b>Total</b>	<b>(5.935.806)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>697.528</b>	<b>(5.238.278)</b>

Adicionalmente durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha registrado dotaciones por importe de 486 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 2020

	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)
<b>Total</b>	<b>(6.322.635)</b>	<b>(218.487)</b>	<b>605.316</b>	<b>-</b>	<b>(5.935.806)</b>

Tal y como se ha señalado en la Nota 5, durante el ejercicio 2020 la Sociedad procedió 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 decidió 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 2021 la Sociedad ha registrado reversión por deterioro de su cartera de préstamos y créditos por importe de 697.528 miles de euros, mientras que en 2020 registró una dotación de 218.487 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 al 31 de diciembre de 2021 y 2020 (véase Nota 4.7.2).

## Otra información

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

- El importe nominal de los disponibles asociados a las operaciones de préstamos y créditos asciende a 528.147 y 603.496 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.
- La Sociedad no tiene activos cedidos y/o aceptados en garantía.

## 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 al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Miles de euros	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Garantías dinerarias por derivados suscritos (Nota 13.3)	217.500	305.600	545.409	468.291
Valores representativos de deuda	608.844	-	-	-
Fianzas y por arrendamientos (Nota 6)	4.338	-	3.886	-
Depósitos y consignaciones judiciales	28.175	-	28.131	-
Imposiciones a plazo fijo	-	-	586	-
Resto de activos financieros	14.350	8.008	10.346	10.683
<b>Total</b>	<b>873.207</b>	<b>313.608</b>	<b>588.358</b>	<b>478.974</b>

### 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.

### Garantías dinerarias entregadas por operaciones con derivados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene garantías por un importe de 523.100 y 1.013.700 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 2021 y 2020 no han sido significativos.

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.

### Valores representativos de deuda

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad, en su búsqueda de optimizar el rendimiento derivado de la posición de tesorería que mantiene, ha realizado diversas compras de letras del tesoro.

El nominal adquirido, asciende a 600.000 miles de euros, teniendo un vencimiento fijado para los meses de mayo y julio del año 2024.

Durante el ejercicio 2020 la Sociedad no mantenía activos en esta categoría.

### Imposiciones a plazo fijo

Con el objetivo de optimizar la liquidez, la Sociedad mantenía al 31 de diciembre de 2020 586 miles de euros, en depósitos e imposiciones a plazo fijo en diversas entidades financieras, cuyo vencimiento es superior a 12 meses. Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no mantenía imposiciones a plazo fijo a largo plazo.

### Depósitos y consignaciones judiciales

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad mantiene depósitos y consignaciones judiciales por importe de 28.175 y 28.131 miles de euros respectivamente, como consecuencia, principalmente, de los procesos de ejecución hipotecaria en los que se encuentra inmersa la Sociedad.

## 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 2021 y 2020 es el siguiente:

### Ejercicio 2021

Miles de euros	31/12/2020	Adiciones	Amortizaciones y bajas	31/12/2021
Inversiones financieras en entidades del grupo y asociadas	46.511	-	(31.141)	15.370
Deterioro Inversiones financieras en entidades asociadas	(10.414)	-	239	(10.175)
Total instrumentos de patrimonio	36.097	-	(30.902)	5.195
Créditos a entidades asociadas	48.803	-	(3.662)	45.141
Deterioro créditos a entidades asociadas	(13.171)	-	-	(13.171)
Total créditos a empresas asociadas	35.632	-	(3.662)	31.970
<b>Total</b>	<b>71.729</b>	<b>-</b>	<b>(34.564)</b>	<b>37.165</b>

### 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
<b>Total</b>	<b>58.908</b>	<b>12.821</b>	<b>-</b>	<b>71.729</b>

## 7.2.1 Inversiones financieras en entidades del grupo y asociadas

### Entidades del grupo

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad no dispone participación mayoritaria en ninguna Sociedad.

### Entidades asociadas

#### Ejercicio 2021

Con fecha 2 de diciembre de 2021 la Sociedad ha procedido a vender la participación que mantenía en la Sociedad Tempore Properties Socimi, S.A. Dicha participación ascendía al 20,31% estando compuesta por un paquete de 6.531.825 acciones, a las que se las ha asignado un precio de 30.112 miles de euros. Dicho precio ha sido cobrado en su totalidad al cierre del ejercicio 2021.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se ha producido la fusión por absorción de Neinor Homes S.A. y Quabit, S.A. Como consecuencia de dicha fusión y la ecuación de canje derivada de la misma la Sociedad ha procedido a poseer el 0,21% de Neinor Homes, S.A.

La información más relevante de las Sociedades en las que la Sociedad mantiene participaciones al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	VNC	Acciones	Prima de emisión	Otras aportaciones de socios	Miles de Euros	
								Resultado de explotación	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
Hercesa Internacional, S.A.	6,94%	Plaza de Europa 3, Guadalajara	Promoción inmobiliaria	1.897	111.588	-	20.711	1.827	1.259
Neinor Homes S.A. (**)	0,21%	c/ Ercilla 24, Bilbao	Promoción inmobiliaria	1.732	79.988	3.493	-	141.826	102.855

#### 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	1.897	111.588	-	20.711	1.036	4.896
Quabit Inmobiliaria, 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 Royal Urbis, S.A. No se desglose la información de dicha Sociedad al no disponer de información financiera actualizada y encontrarse íntegramente deteriorada.

## Fondos de Activos Bancarios desconsolidados

### Ejercicio 2021

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	-	1.973	-
Esla Fondo de Activos Bancarios	5%	c/ Medina de Pomar. 27, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	31.308	-	10.205	6.489

(\*) Datos extraídos de los últimos estados financieros disponibles al 31 de diciembre de 2021, elaborados de acuerdo con la normativa aplicable a cada entidad. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales los estados financieros de FAB 2013 Teide y Esla Fondo de Activos Bancarios se encontraban pendientes de auditar.

## Ejercicio 2020

Durante el ejercicio 2020 no se movieron 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	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 con la normativa aplicable a cada entidad. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales los estados financieros de FAB 2013 Teide y Esla Fondo de Activos Bancarios se encontraban pendientes de auditar.

## Fondos de Activos Bancarios no desconsolidados

Durante el ejercicio 2021 no ha habido movimientos significativos en este epígrafe.

La información más significativa respecto a los Fondos de Activos Bancarios no desconsolidados es la siguiente:

## Ejercicio 2021

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	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	-	(19.704)	-
Árquira Homes Fondo de Activos Bancarios	90%	c/ Medina de Pomar. 27, Madrid	Promoción inmobiliaria	811.389	-	16.767	14.902

(\*) Datos extraídos de los últimos estados financieros disponibles al 31 de diciembre de 2021, elaborados de acuerdo con 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 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	-
Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios	90%	c/ Medina de Pomar. 27, Madrid	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 con 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

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.

## 7.2.2 Créditos a entidades asociadas

El movimiento de dicho epígrafe durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

## Ejercicio 2021

	31/12/2020	Disposiciones	Amortizaciones	31/12/2021
<b>FAB 2013 Teide</b>	-	-	-	-
Valores de deuda	13.172	-	-	13.172
Deterioro valores deuda	(13.172)	-	-	(13.172)
<b>Esla FAB</b>	<b>35.632</b>	<b>9.066</b>	<b>(12.728)</b>	<b>31.970</b>
Financiación Senior	20.872	-	(7.426)	13.426
Financiación Capex	14.760	9.066	(5.282)	18.544
<b>Total</b>	<b>35.632</b>	<b>9.066</b>	<b>(12.728)</b>	<b>31.970</b>

## Ejercicio 2020

	31/12/2019	Disposiciones	Amortizaciones	31/12/2020
<b>FAB 2013 Teide</b>	-	-	-	-
Valores de deuda	13.172	-	-	13.172
Deterioro valores deuda	(13.172)	-	-	(13.172)
<b>Esla FAB</b>	<b>20.872</b>	<b>14.760</b>	-	<b>35.632</b>
Financiación Senior	20.872	-	-	20.872
Financiación Capex	-	14.760	-	14.760
<b>Total</b>	<b>20.872</b>	<b>14.760</b>	-	<b>35.632</b>

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la totalidad de los rendimientos de los valores de deuda recibidos por la Sociedad correspondientes a los FABs ascienden a 625 y 703 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 2021 y 2020 e 96,71% y el 96,06%, 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 transferencias 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 2021 y 2020 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 2021 y 2020, el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo- Crédito a terceros y vinculadas" e "Inversiones financieras a corto plazo- Crédito a empresas" suponen un 86,06% y 90,25%, 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 2021 y 2020 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	31/12/2021		31/12/2020		31/12/2021		31/12/2020	
Administraciones Públicas	15.341	17.962	1.758	1.758	-	-	-	-
<b>Instituciones financieras</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales	13.107.551	16.691.644	12.114.951	15.773.753	33.947	76.535		
Construcción y promoción inmobiliaria	9.932.835	14.727.476	9.529.885	14.234.593	20.187	45.286		
Construcción de obra civil	13.143	16.702	12.950	13.228	-	-		
Resto de finalidades	3.161.573	1.947.466	2.572.116	1.525.932	13.760	31.249		
Grandes empresas	417.428	306.383	226.669	55.196	7.194	441		
Pymes y empresarios individuales	2.744.145	1.641.083	2.345.447	1.470.736	6.566	30.808		
Resto de hogares	130.781	131.161	116.644	119.306	-	-		
Gastos activados (Nota 4.6.2)	10.082	10.524	-	-	-	-		
Correcciones de valor por deterioro de activos	(5.238.278)	(5.935.806)	-	-	-	-		
<b>Total</b>	<b>8.025.477</b>	<b>10.915.485</b>	<b>12.233.353</b>	<b>15.894.817</b>	<b>33.947</b>	<b>76.535</b>		

### 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 con 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 (en valor neto contable) de operaciones refinanciadas durante los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

### Ejercicio 2021

	Nº operaciones	Importe (miles de euros)
Operaciones refinanciadas / reestructuradas	562	660.375
Operaciones renegociadas/ renovadas	2	2.846
<b>Total</b>	<b>564</b>	<b>663.221</b>

### Ejercicio 2020

	Nº operaciones	Importe (miles de euros)
Operaciones refinanciadas / reestructuradas	524	552.694
Operaciones renegociadas/ renovadas	-	-
<b>Total</b>	<b>524</b>	<b>552.694</b>

### Distribución geográfica del saldo de préstamos y créditos

La distribución geográfica al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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	31/12/2021	31/12/2020
Andalucía	1.395.481	1.707.455
Aragón	462.159	592.927
Asturias	151.430	261.132
Baleares	290.300	340.847
Canarias	334.572	380.046
Cantabria	191.819	366.429
Castilla-La Mancha	366.307	468.532
Castilla y León	721.992	931.377
Cataluña	2.627.743	3.300.984
Extremadura	1.480.879	1.940.967

(Continúa)

Miles de euros	31/12/2021	31/12/2020
Galicia	551.279	835.778
Madrid	4.778.482	5.231.644
Murcia	1.988.834	2.265.154
Navarra	169.589	194.149
Comunidad Valenciana	800.300	1.128.962
País Vasco	145.701	179.606
La Rioja	129.344	171.264
Ceuta y Melilla	32.113	17.509
<b>Otros sectores no residentes</b>	-	-
- Otros – Gastos activados (Nota 4.6.2)	10.082	10.524
- Correcciones de valor por deterioro de activos	(5.238.278)	(5.935.806)
<b>Total</b>	<b>11.390.128</b>	<b>14.389.480</b>
De los que: Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.364.651	3.473.996
De los que: Créditos a terceros a largo y corto plazo	8.025.477	10.915.485

### 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 con lo comentado en la Nota 2.4., la Sociedad considera que sus activos financieros se recuperarán de acuerdo con el calendario de pagos contractual, excepto para aquellos que presentan dificultades–dudosos–(Nota 1) los cuales se recuperarán en un plazo acorde a las mejores estimaciones actuales efectuadas por la Sociedad para la desinversión de dichos activos.

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 las mejores estimaciones.

El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos de carácter financiero de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente conforme a las estimaciones de desinversión efectuadas por la Sociedad:

### Ejercicio 2021

	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	
<b>Activo:</b>							
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.364.651	-	-	-	-	-	3.364.651
Inversiones financieras	1.543.713	2.359.946	1.303.759	1.324.060	1.120.713	1.560.101	9.212.292
- Préstamos y Créditos a terceros	1.230.105	1.486.739	1.303.759	1.324.060	1.120.713	1.560.101	8.025.477
- Otros activos financieros	313.608	264.363	608.844	-	-	-	1.186.815
Inversiones financieras con empresas asociadas	4	4.612	27.358	-	-	-	31.974
- Créditos a empresas	4	4.612	27.358	-	-	-	31.974
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	245.324	-	-	-	-	-	245.324
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5.153.692</b>	<b>2.364.558</b>	<b>1.331.117</b>	<b>1.324.060</b>	<b>1.120.713</b>	<b>1.560.101</b>	<b>12.854.241</b>
<b>Pasivo:</b>							
Deudas a largo y corto plazo	2.892.888	3.316.199	4.015.784	5.606.971	7.755.365	11.161.087	34.748.294
- Obligaciones y otros valores negociables	2.336.555	3.213.238	4.015.784	5.606.971	7.755.365	11.161.087	34.089.000
- Deudas con entidades de crédito	12.629	-	-	-	-	-	12.629
- Otros pasivos financieros	154.685	77.198	-	-	-	-	231.883
- Derivados	389.019	25.763	-	-	-	-	414.782
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	321.744	-	-	-	-	-	321.744
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>3.214.632</b>	<b>3.316.199</b>	<b>4.015.784</b>	<b>5.606.971</b>	<b>7.755.365</b>	<b>11.161.087</b>	<b>35.070.038</b>

## 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	
<b>Activo:</b>							
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	1.093.644	1.693.054	1.590.970	1.325.150	952.180	4.260.486	10.915.484
- 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
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	249.790	-	-	-	-	-	249.790
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>5.299.571</b>	<b>2.245.425</b>	<b>1.635.306</b>	<b>1.352.433</b>	<b>952.180</b>	<b>4.260.486</b>	<b>15.745.401</b>
<b>Pasivo:</b>							
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
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	327.602	-	-	-	-	-	327.602
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>3.333.389</b>	<b>4.066.596</b>	<b>4.507.150</b>	<b>6.834.178</b>	<b>8.608.456</b>	<b>10.651.684</b>	<b>38.001.453</b>

La posición de tesorería disponible de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 asciende a 3.364.651 y 3.473.996 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 (un año y dos meses al 31 de diciembre de 2021) 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 84,89% (88,07% al 31 de diciembre de 2020) de los mismos se encuentra referenciados a tipos de interés variables, el 15,11% (11,94% al 31 de diciembre de 2020) 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 con vencimiento fijado en el ejercicio 2023, donde dichos contratos 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 tanto en la cuenta de pérdidas y ganancias como en 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 98 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 34 millones de euros (79 p.b. con un impacto positivo total de 45 millones de euros en 2020).

### 7.3.4 Estimación del valor razonable

La política de la Sociedad es reconocer las transferencias entre los niveles de jerarquía de valor razonable al final del ejercicio sobre el que se informa:

- Nivel 1: El valor razonable de los instrumentos financieros negociados en mercados activos se basa en precios de cotización del mercado al final del ejercicio sobre el que se informa.

- Nivel 2: El valor razonable de los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración que maximizan el uso de variables observables del mercado y se basan en la menor medida posible en estimaciones específicas de la entidad. Si todas las variables significativas requeridas para calcular el valor razonable de un instrumento son observables, el instrumento se incluye en el nivel 2.
- Nivel 3: Si una o más de las variables significativas no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el nivel 3.

En este sentido al 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tiene clasificados todos los instrumentos financieros que componen las carteras de Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto en nivel 3.

De igual manera, al 31 de diciembre de diciembre de 2021, la Sociedad tiene clasificados los derivados de cobertura en el nivel 2.

Los juicios y estimaciones hechas para determinar los valores razonables de los instrumentos financieros que se reconocen y valoran a valor razonable en los estados financieros se encuentran desglosados en la nota 4.7 y en la nota 13.3 para las carteras de activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y derivados respectivamente. Asimismo, se desglosan en las anteriores notas los análisis de sensibilidad de las principales variables utilizadas para la estimación del valor razonable.

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad no ha realizado transferencias entre los niveles para las valoraciones al valor razonable realizadas.

## 8. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2021	31/12/2020
<b>Edificios terminados</b>	<b>47.405</b>	<b>92.364</b>
Viviendas	47.405	92.364
Oficinas, locales y naves polivalentes	-	-
Resto de inmuebles	-	-
Viviendas no residencia habitual del prestatario	-	-
<b>Edificios en construcción</b>	<b>898.186</b>	<b>758.331</b>
Viviendas	898.186	758.331
Oficinas, locales y naves polivalentes	-	-
Resto de inmuebles	-	-
Viviendas no residencia habitual del prestatario	-	-
Anticipos a proveedores	25.416	30.399
<b>Total</b>	<b>971.007</b>	<b>881.094</b>

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 en el epígrafe de "Existencias" ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Edificios en construcción/ Suelos	Anticipos a Proveedores	Total
Saldo al 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)	-	-
Trasposos a Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	-	1.930	-	1.930
Saldo al 31 de diciembre 2020	92.364	758.331	30.399	881.094
Adiciones	-	158.206	-	158.206
Retiros	(108.041)	(1.258)	(4.983)	(114.282)
Traslados	63.082	(63.082)	-	-
Trasposos de Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	-	45.989	-	45.989
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>47.405</b>	<b>898.186</b>	<b>25.416</b>	<b>971.007</b>

Los movimientos más significativos que se han producido durante los ejercicios 2021 y 2020 en este epígrafe se detallan a continuación:

### Adiciones

Durante el ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad ha incurrido en 159.498 y 80.748 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 2021 y 2020.

### Trasposos entre partidas

Durante los ejercicios 2021 y 2020 la Sociedad ha procedido a trasladar al epígrafe de "Edificios terminados" 63.082 y 114.642 miles de euros, respectivamente, correspondientes a obras donde se ha finalizado la ejecución de obra física.

Por otro lado, durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020, de Inversiones Inmobiliarias a Existencias por importe de 45.989 y 1.930 miles de euros, respectivamente.

### Subsanaciones

Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han producido subsanaciones que hayan afectado al epígrafe de existencias.

### Otra información

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la totalidad de las existencias de la Sociedad se encuentran libres de cargas y garantías.

Adicionalmente, durante los ejercicios 2021 y 2020 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 2021 y 2020, la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2021 y 2020 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 2021 asciende a 73.678 miles de euros (25.646 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

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 2021 y 2020 es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Clientes por ventas	225.308	230.717
Deudores varios	16.119	15.387
Clientes de dudoso cobro	87.693	72.074
Provisión de insolvencias	(83.830)	(68.400)
Personal	34	12
Activos por impuesto corriente (Nota 15.1)	23.319	17.837
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 15.1)	2.089	9.831
<b>Total</b>	<b>270.732</b>	<b>277.458</b>

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 2021 y 2020. 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 2021 es el siguiente:

### Ejercicio 2021

	31/12/2020	Dotaciones	Aplicaciones	31/12/2021
Provisión por insolvencias	(68.400)	(28.411)	12.981	(83.830)

### Ejercicio 2020

	31/12/2019	Dotaciones	Aplicaciones	31/12/2020
Provisión por insolvencias	(59.487)	(15.816)	6.903	(68.400)

Las aplicaciones efectuadas durante los ejercicios 2021 y 2020 se corresponden, principalmente, al envío a fallidos de todos aquellos saldos que la Sociedad estima como irre recuperables, 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 por ventas, bien sea avales a primer requerimiento o fiadores con solvencia acreditada.

No obstante, la Sociedad actúa como arrendador en multitud de contratos de alquiler subrogados de activos adquiridos en procesos de ejecución hipotecaria para los cuales no cuenta con dichas garantías. En esos casos es política de la Sociedad deteriorar aquellos saldos que estima de difícil recuperación.

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 2021 y 2020 es el siguiente:

	31/12/2021	31/12/2020
Otros activos líquidos equivalentes	837.893	401.528
Bancos	2.526.758	3.072.468
<b>Total</b>	<b>3.364.651</b>	<b>3.473.996</b>

El importe registrado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 en el epígrafe de "Otros activos líquidos equivalentes" corresponde a diversas imposiciones a plazo fijo realizadas por la Sociedad por importe de 837.893 y 401.528 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 2021 y 2020, la Sociedad ha registrado 4 y 71 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 2021 y 2020 la Sociedad ha obtenido remuneración negativa sobre diversos depósitos y cuentas corrientes. Dichas remuneraciones negativas han ascendido a 11.627 y 7.158 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 2021 no existen restricciones al uso de la tesorería y otros activos líquidos equivalentes. Al 31 de diciembre de 2020 existía un importe equivalente al 8% de la caja generada por la Sociedad por importe de 169.100 miles de euros, que se destinó a la amortización de deuda senior tal y como se detalla en los contratos de emisión de la financiación de la deuda subordinada de la Sociedad (véase Nota 13). Dicha restricción no aplica al 31 de diciembre de 2021 al no quedar saldo remanente de deuda subordinada.

## 11. Patrimonio neto

### 11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social de la Sociedad está representado por 1.429.560.000 y 2.170.440.000 acciones de 0,12 y 0,14 euros de valor nominal, respectivamente, cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

Con fecha 26 de mayo de 2021 la Junta General de Accionistas de la Sociedad y el Consejo de Administración, con fecha 21 de abril de 2021, ante la situación de desequilibrio patrimonial en la que se encontraba y en virtud de lo estipulado en el artículo 363.1.e) de la LSC, se propuso y se ha aprobado lo siguiente:

- a) Realizar una reducción del capital social, reserva legal y otras reservas existentes a dicha fecha (303.862, 19.174 y 2.959.698 miles de euros, respectivamente) para compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.
- b) Renunciar al derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.
- c) Realizar un aumento de capital social por capitalización de deuda subordinada (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). Tal y como se detalla en las Notas 1 y 13.2 la Sociedad emitió simultáneamente a la adquisición de los activos, 3.600 millones de euros de deuda subordinada convertible, que fue suscrita en su mayoría por los mismos accionistas originales de la Sociedad.

La escritura de dicha emisión contempla que la misma es contingentemente convertible en los supuestos de insuficiencia patrimonial (i) cuando las pérdidas acumuladas resulten iguales o superiores al capital social más las reservas de la Sociedad o (ii) por encontrarse en causa de disolución debido a que las pérdidas acumuladas dejen reducido el patrimonio neto de la Sociedad a una cantidad inferior a la mitad del capital Sociedad. Dicha escritura contempla que en caso de necesidad de conversión el capital a convertir será el necesario para que, tras la conversión, la cifra de capital social represente el 2% del valor de los activos de la Sociedad. En consecuencia, la Junta General de Accionistas fijó que la conversión de capital necesaria superaba el saldo remanente de deuda subordinada, el cual ascendía a 1.429.560 miles de euros el cual se convirtió mediante la emisión de 1.429.560.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal, gozando todas las nuevas acciones de iguales derechos políticos, económicos y siendo iguales en clase y serie.

- d) Reducción de capital por importe de 843.440 miles de euros para compensar resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 843.268 miles de euros y, adicionalmente, constituir una reserva legal (véase Nota 11.2) por importe de 171 miles de euros. Dicha reducción de capital se ha realizado mediante una reducción del nominal de las acciones existentes en 0,59 euros por acción. Por tanto, tras esta conversión el valor nominal de las acciones quedó fijado en 0,41 euros por acción.
- e) Reducir de nuevo el capital de la Sociedad para dotar una reserva indisponible por importe de 414.572 miles de euros. Al igual que en la anterior reducción de capital social, se realizó mediante reducción de 0,29 euros del valor nominal de cada una de las acciones emitidas. Tras dicha reducción de capital el valor nominal de las acciones queda fijado en 0,12 euros.

Las operaciones anteriormente comentadas no han supuesto entrada de efectivo para la Sociedad.

A continuación, se presentan los accionistas que mantenían un % de participación superior al 2,5% del capital social al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

### 31 de diciembre 2021

	% participación	Capital Social	Prima de emisión
Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB)	45,90%	78.740	-
Banco Santander, S.A.	22,21%	38.101	-
CaixaBank, S.A.	12,24%	20.997	-
Banco de Sabadell, S.A.	6,61%	11.339	-
Kutxabank, S.A.	2,53%	4.340	-
Resto de accionistas	10,51%	18.030	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>171.547</b>	<b>-</b>

## 31 de diciembre 2020

	% 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	10,51%	31.915	-
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>303.862</b>	<b>-</b>

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones iguales o superiores al 2% 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. Adicionalmente el FROB posee el 16,1% de CaixaBank, S.A. a través de su participación en BFA Tenedora de Acciones, S.A.U. No obstante, dicha participación indirecta no le da control absoluto sobre Sareb al no ser un accionista mayoritario de CaixaBank, S.A.

Durante el ejercicio 2022 están previstos cambios en la composición actual del accionariado de la Sociedad, en base a lo estipulado en el RD 1/2022, el cual habilita al FROB a poder adquirir una participación mayoritaria en la Sociedad. Dicho cambio supondrá una reordenación de los porcentajes de participación actuales del FROB en la Sociedad, no obstante, lo anterior, dicha modificación no supondrá ningún cambio en el marco contable aplicable a la Sociedad, como la Circular 5/2015 de Banco de España, entre otras, puesto que dicho RD estipula que el marco jurídico y normativo de la Sociedad permanece inalterable.

## 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 2021 y 2020 el saldo de la reserva legal asciende a 171 y 19.174 miles de euros, respectivamente.

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 2021 y 2020 es la siguiente:

Miles de euros	31/12/2021	31/12/2020
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(3.052.961)
<b>Total Resultados negativos de ejercicios anteriores</b>	<b>-</b>	<b>(3.052.961)</b>
Reservas voluntarias por aplicación del RDL 4/2016	-	2.330.270
Reserva indisponible (*)	414.572	629.428
<b>Total Otras reservas</b>	<b>414.572</b>	<b>2.959.698</b>

(\*) 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 2021 y 2020 es el siguiente:

### Ejercicio 2021

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones por baja de créditos fiscales	Reducción por deterioro	Adiciones / Disminuciones	Saldo final
Valoración de derivados	(566.675)	-	-	299.151	(267.524)
Deterioro unidad de Activos Financieros (*)	(7.871.771)	-	-	211.166	(7.660.605)
Deterioro unidad de Activos Inmobiliarios	(1.246.978)	-	-	280.896	(966.082)
<b>Saldo</b>	<b>(9.685.424)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>791.213</b>	<b>(8.894.211)</b>

(\*) Dentro de dicha cantidad existen, al 31 de diciembre de 2021, 2.422 millones asociados al deterioro de la cartera de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pagos de deuda.

### 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)
<b>Saldo</b>	<b>(7.741.335)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.944.089)</b>	<b>(9.685.424)</b>

(\*) 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 procedió a reclasificar dicho importe al epígrafe de Inversiones Inmobiliarias (véanse Notas 4.7.2, 5 y 7).

Los ajustes en patrimonio por valoración son los siguientes:

	Miles de euros	
	31/12/2021	31/12/2020
Derivados de tipos de interés (Nota 13.3)	(414.782)	(897.592)
Ineficacia derivados	58.083	142.025
Efecto impositivo	89.175	188.892
Ajustes por cambios de valor – Operaciones de cobertura (neto de impuestos)	(267.524)	(566.675)
Deterioro unidad Activos Financieros (véase Nota 7.1.1)	(7.660.605)	(7.871.771)
Deterioro unidad Activos Inmobiliarios (véase Nota 5)	(966.082)	(1.246.978)
Efecto impositivo reconocido	-	-
Desactivación créditos fiscales años anteriores	-	-
Ajustes por cambios de valor – Deterioro unidad Activos Financieros e Inmobiliarios (neto de impuestos)	(8.626.687)	(9.118.749)
<b>Total Ajustes por cambios de valor</b>	<b>(8.894.211)</b>	<b>(9.685.424)</b>

## 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 31/12/2021	(9.933.840)
<b>Menos:</b>	
Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo	267.524
Ajustes por cambios de valor por deterioro de Activos Financieros	7.660.605
Ajustes por cambios de valor por deterioro de Activos Inmobiliarios	966.082
<b>Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/2021</b>	<b>(1.039.629)</b>

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. 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.

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. Adicionalmente, el 18 de enero de 2022 se ha aprobado el RD 1/2022 en base al cual se exime a la Sociedad de la aplicación del art 327 de la Ley de Sociedades de Capital (véase Nota 2.4).

## 12. Provisiones y contingencias

En este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Saldo al inicio del ejercicio	4.817	3.662
Dotaciones	23.199	1.423
Aplicaciones	(1.085)	(268)
Trasposos y otros movimientos	-	-
<b>Saldo al final del ejercicio</b>	<b>26.931</b>	<b>4.817</b>

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha procedido a provisionar un importe de 12.996 miles de euros correspondientes a un derecho de remuneración de un porcentaje de la retribución percibida en el período 2017-2020 que tendrían los empleados de la Sociedad.

Si bien su liquidación estaba ligado a dos objetivos principalmente: (i) permanencia del empleado en la empresa durante el periodo 2017-2020 y (ii) que el valor neto de los activos de la Sociedad superase el importe que se estimó en el plan de negocio del 2017. Dicho derecho no fue liquidado por la Sociedad al entender que no se había cumplido el objetivo previsto. No obstante, existe un procedimiento en curso en la Audiencia Nacional para determinar si dicho derecho tuvo o no que ser liquidado. Siendo que su resolución judicial, recurrible por las partes, ha sido la estimación de la pretensión de liquidación planteado por los empleados. Del importe de la provisión anteriormente expuesta, 269 miles de euros y 184 miles de euros se corresponden con reclamaciones efectuadas por el personal considerado como alta dirección al 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente.

Por otro lado, 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 2021 y 2020, 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 al 31 de diciembre de 2021 y 2020 con el desglose requerido por la normativa aplicable:

### Ejercicio 2021

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	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Derivados y otros	
Pasivos financieros a coste amortizado	-	31.752.445	77.198	12.629	2.336.555	154.685	34.333.512
Derivados de cobertura	-	-	25.763	-	-	389.019	414.782
<b>Total</b>	-	31.752.445	102.961	12.629	2.336.555	543.704	34.748.294

### 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	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	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
<b>Total</b>	-	33.969.705	1.166.650	13.676	2.516.955	6.865	37.673.851

### 13.1 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la Sociedad tiene registrado en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" la cantidad de 12.629 y 13.676 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).

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.

## 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" al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

Miles de euros	2021		2020	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Valores negociables- Deuda Senior	31.752.445	2.336.555	33.969.705	1.087.395
Valores negociables- Deuda Subordinada	-	-	-	1.429.560
Intereses devengados pendientes de pago	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>31.752.445</b>	<b>2.336.555</b>	<b>33.969.705</b>	<b>2.516.955</b>

### Valores negociables–Deuda Senior

El detalle de los saldos recogidos en el epígrafe "Valores negociables–Deuda Senior" del cuadro anterior al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

#### 31 de diciembre de 2021

Denominación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento contractual	Tipo aplicable vigente	Miles de euros
SAREB/VAR BO 20221231 2021-3	31/12/2021	31/12/2022	Eur 3m – 0,060%	10.257.100
SAREB/VAR BO 20221231 2020-3	31/12/2020	31/12/2022	Eur 3m – 0,030%	13.111.300
SAREB/VAR BO 20220228 2021-1	26/02/2021	28/02/2022	Eur 3m + 0,020%	4.064.100
SAREB/VAR BO 20220228 2019-3	28/02/2019	28/02/2022	Eur 3m + 0,090%	382.000
<b>Total vencimientos contractuales a corto plazo</b>				<b>27.814.500</b>
SAREB/VAR BO 20230228 2021-2	26/02/2021	28/02/2023	Eur 3m + 0,060%	5.307.400
SAREB/VAR BO 20241231 2021-4	31/12/2021	31/12/2024	Eur 3m + 0,050%	967.100
<b>Total vencimientos contractuales a largo plazo</b>				<b>6.274.500</b>
<b>Total</b>				<b>34.089.000</b>

## 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
<b>Total vencimientos contractuales a corto plazo</b>				<b>21.091.400</b>
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
<b>Total vencimientos contractuales a largo plazo</b>				<b>13.965.700</b>
<b>Total</b>				<b>35.057.100</b>

El importe total de los valores negociables al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 25.477.945 y 20.004.005 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 2021

### Amortizaciones de bonos del ejercicio 2021

El resumen de las amortizaciones de deuda senior efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2021 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 20211231 2020-2	-	-	3.200	10.257.100	10.260.300
SAREB/VAR BO 20221231 2020-3	419.300	7.200	4.800	-	431.300
SAREB/VAR BO 20211231 2018-4	383.200	-	2.700	967.100	1.353.000
SAREB/VAR BO 20210228 2020-1	-	-	-	4.064.100	4.064.100
SAREB/VAR BO 20210228 2019-2	5.600	2.700	100	5.405.600	5.414.000
SAREB/VAR BO 20230228 2021-2	95.400	2.800	-	-	98.200
SAREB/VAR BO 20220228 2019-3	27.700	13.400	-	-	41.100
<b>Total</b>	<b>931.200</b>	<b>26.100</b>	<b>10.800</b>	<b>20.693.900</b>	<b>21.662.000</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>293.300</b>	<b>51.600</b>	<b>6.600</b>	<b>27.867.000</b>	<b>28.218.500</b>

## Subsanación escritura de adquisición de activos

Tal y como se indica en la Nota 1, durante los ejercicios 2021 y 2020 se han amortizado 10.800 y 6.600 miles de euros, respectivamente, con motivo de las subsanaciones formalizadas conforme al siguiente detalle:

### Ejercicio 2021

Miles de euros	Bankia, S.A.	Catalunya Caixa, S.A.	Total
SAREB/VAR BO 20211231 2020-2	1.400	1.800	3.200
SAREB/VAR BO 20221231 2020-3	2.100	2.700	4.800
SAREB/VAR BO 20211231 2018-4	1.200	1.500	2.700
SAREB/VAR BO 20210228 2019-2	100	-	100
<b>Total</b>	<b>4.800</b>	<b>6.000</b>	<b>10.800</b>

### Ejercicio 2020

Miles de euros	Banco de Valencia, 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
<b>Total</b>	<b>6.600</b>	<b>6.600</b>

### Otra información

Durante los ejercicios 2021 y 2020 y dada la evolución de los tipos de interés y la existencia de un floor en el 0% la Sociedad no devengó interés alguno por este concepto.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020 es el siguiente:

### 31 de diciembre 2021

	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%	-
<b>Total</b>				<b>-</b>

### 31 de diciembre 2020

	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
<b>Total</b>				<b>1.429.560</b>

Al 31 de diciembre de 2020 la distribución de los tenedores de la deuda subordinada era similar a estructura de distribución del capital social de la Sociedad al 31 de diciembre de 2020. 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 2020 la Sociedad no pagó 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 las 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 2021 el Consejo de Administración, tras la aprobación de la Junta General de Accionistas del día 26 de mayo de 2021, procedió a aprobar la conversión de 1.429.560 miles de euros en capital social de la Sociedad, mediante la emisión de 1.429.560 miles de acciones de 1 euros de valor nominal cada una de ellas. Tras dicha conversión no existe saldo remanente de deuda subordinada. Durante el ejercicio 2016 la Sociedad realizó una conversión de capital de idénticas condiciones por importe de 2.170.440 miles de euros.

- Rango: las obligaciones subordinadas convertibles se sitúan en orden de prelación:
  - a) Por detrás de todos los acreedores comunes (senior) de la Sociedad.
  - b) "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.
  - c) Por delante de las acciones ordinarias o preferentes de la Sociedad.

## 13.3 Derivados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 desglose del importe del valor nominal y valor razonable estas operaciones, en relación con 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	2022	2023	Totales
Nocionales	2,89%-3,16%	2022-2023	11.397.000	2.967.000	14.364.000
Valor razonable	2,89%-3,16%	2022-2023	(389.019)	(25.763)	(414.782)

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 893 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 2020, estimándose un impacto en el patrimonio neto de la Sociedad de 2.830 miles de euros positivos, y con un efecto similar en negativo para una variación a la baja.

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 al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2021 y 2020, a 414.782 y 897.592 miles de euros, respectivamente (véase Nota 11.4).

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 2021 y 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 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 2021 y 2020 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 menor gasto financiero por importe de 83.943 (un gasto financiero por importe de 29.390 miles de euros durante el ejercicio 2020), 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 267.524 y 566.675 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2021 y 2020. 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 al 31 de diciembre de 2021 y 2020 a 387.769 y 539.109 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 2021 y 2020, 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 305.600 y 796.200 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 y corrientes

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Miles de euros	31/12/2021	31/12/2020
Valor razonable de las fianzas Íbero	-	186.068
Efecto actualización financiera fianzas Íbero	-	-
Anticipo FAB Arqura Homes (véase Nota 4.6.1 y 8)	69.442	75.274
Fianzas de arrendamiento y otros	7.756	7.716
<b>Total pasivos financieros no corrientes</b>	<b>77.198</b>	<b>269.058</b>
Valor razonable de las fianzas Íbero	151.628	-
Efecto actualización financiera fianzas Íbero	-	-
Otros activos financieros corrientes	3.057	6.865
<b>Total pasivos financieros corrientes</b>	<b>154.685</b>	<b>6.865</b>

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 2021, 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.

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 2021 y 2020 se indica a continuación:

Miles de euros	31/12/2021	31/12/2020
Proveedores	39.630	38.631
Proveedores, facturas pendientes de recibir	280.881	288.964
Personal	1.233	7
Pasivos por impuesto corriente (Nota 15.1)	-	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15.1)	54.324	73.546
Anticipos de clientes	77.335	28.108
<b>Total</b>	<b>453.403</b>	<b>429.256</b>

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 2021 importes de 33.714 y 42.876 miles de euros (31.519 y 47.571 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) en concepto de gastos devengados de comisión de gestión y venta, respectivamente, así como 204.291 miles de euros (209.874 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) 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 2021 y 2020 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 2021 y 2020 por la Sociedad es el siguiente:

	Ejercicio 2021	Ejercicio 2020
Periodo medio de pago a proveedores	29	33
Ratio de operaciones pagadas	21	30
Ratio de operaciones pendientes de pago	151	89
<b>Miles de euros</b>		
Total pagos realizados	829.679	681.255
Total pagos pendientes	39.630	38.631

## 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 2021 y 2020 es la siguiente:

#### 31 de diciembre de 2021

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Hacienda Pública IVA diferido	-	28	-	-
Hacienda Pública Deudor por IVA/IGIC	-	2.061	-	-
Activos por Impuestos Diferidos	101.893	-	-	-
Provisión de impuestos	-	-	-	24.698
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	-	-	24.319
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	-	-	3.600
Hacienda Pública Acreedor por IGIC	-	-	-	524
Hacienda Pública Acreedor por IPSI	-	-	-	658
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	525
Impuesto sobre sociedades	-	23.319	-	-
Hacienda Pública Acreedor/deudor por otros conceptos fiscales	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>101.893</b>	<b>25.408</b>	<b>-</b>	<b>54.324</b>

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	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>203.470</b>	<b>27.668</b>	<b>-</b>	<b>73.546</b>

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 2021 y 2020.

## 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 2021

	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)		(1.625.919)	791.213	-	(834.706)
Impuesto sobre sociedades	1.381		99.718	-	101.099
Diferencias permanentes	5.585	(40.979)	-	-	(35.394)
Diferencias temporarias					
Con origen en el periodo	14.711	-	-	(890.931)	(876.220)
Con origen periodos anteriores	-	(8.050)	211.166		203.116
<b>Base imponible (resultado fiscal)</b>	<b>21.677</b>	<b>(1.674.948)</b>	<b>1.102.097</b>	<b>(890.931)</b>	<b>(1.442.105)</b>

## Ejercicio 2020

	Miles de Euros				Total
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Saldos 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)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 la Sociedad ha procedido a revertir contra patrimonio neto 211.166 miles de euros de deterioro de su unidad de Activos financieros (véase Nota 7). Dicha reversión se ha procedido a integrar en la base imponible del ejercicio en la medida en que en su momento fueron considerados deducibles.

El resto de los efectos fiscales relevantes reconocidos directamente en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponden a los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura por importe de 299.151 y 355.647 miles de euros, respectivamente, así como el deterioro de la cartera de Activos Inmobiliarios y Financieros (véase Nota 11.4).

Los cuadros anteriores se presentan de acuerdo con el modelo requerido por el Plan General de Contabilidad del año 2007 los cuales no se han visto modificados con la introducción del nuevo plan general de contabilidad del ejercicio 2021.

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, a excepción de la reversión de deterioro por importe de 211.166 miles de euros y, por lo tanto, no se integran de manera efectiva en la base imponible del impuesto sobre sociedades del ejercicio.

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 2021 y 2020:

## Ejercicio 2021

(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	(1.624.538)	890.931	(733.607)
Diferencias permanentes	(35.394)	-	(35.394)
<b>Total</b>	<b>(1.659.932)</b>	<b>890.931</b>	<b>(769.001)</b>
Tipo de gravamen del impuesto sobre sociedades	25%	25%	25%
<b>Total</b>	<b>(414.983)</b>	<b>222.733</b>	<b>(192.250)</b>
Deducciones y bonificaciones	(629)	-	(629)
<b>(Beneficio) / Pérdida devengado por impuesto sobre sociedades</b>	<b>(415.612)</b>	<b>222.733</b>	<b>(192.879)</b>
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	-	-	-
Impuesto sociedades FABs no desconsolidados (Nota 4.6.1.)	-	-	-
Ajuste por limitación de activos fiscales años anteriores	-	-	-
Ajuste por limitación de activos fiscales año en curso	416.992	(123.016)	293.976
<b>Total (ingreso) / gasto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>1.380</b>	<b>99.717</b>	<b>101.097</b>

## 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)
<b>Total</b>	<b>(1.100.376)</b>	<b>(1.825.540)</b>	<b>(2.925.916)</b>
Tipo de gravamen del impuesto sobre sociedades	25%	25%	25%
<b>Total</b>	<b>(275.094)</b>	<b>(456.385)</b>	<b>(731.479)</b>
Deducciones y bonificaciones	(845)	-	(845)
<b>(Beneficio) / Pérdida devengado por impuesto sobre sociedades</b>	<b>(275.939)</b>	<b>(456.385)</b>	<b>(732.324)</b>
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
<b>Total (ingreso) / gasto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>1.101</b>	<b>118.549</b>	<b>119.650</b>

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 al 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 la 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 seis años (siete años en el ejercicio 2020).

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 2021 y 2020:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Base imponible (resultado fiscal)	(1.442.105)	(1.107.612)
Base imponible por tipo impositivo (25%)	(360.526)	(276.903)
Deducciones y bonificaciones	(629)	(845)
De los que monetizables	(480)	(704)
Retenciones y pagos a cuenta	(12.998)	(10.994)
Cuota líquida a (cobrar) / pagar	(13.478)	(11.698)

Adicionalmente, la Sociedad cuenta con 9.841 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 (6.139 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) pendientes de cobro de cuotas líquidas de ejercicios anteriores.

El detalle de las bases imponibles registradas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

#### Ejercicio 2021

	Miles de Euros	Al 25 %	Importe activado
<b>Bases imponibles negativas</b>			
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(*)	1.108.470	277.117	-
Ejercicio 2021	1.442.105	360.526	-
<b>Total</b>	<b>8.905.628</b>	<b>2.226.408</b>	<b>-</b>

#### Ejercicio 2020

	Miles de Euros	Al 25 %	Importe activado
<b>Bases imponibles negativas</b>			
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	-
<b>Total</b>	<b>7.462.665</b>	<b>1.865.668</b>	<b>-</b>

(\*) Existe una diferencia entre la base imponible negativa del IS del ejercicio 2020 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 2021 y 2020:

	Importe deducción	Fecha caducidad
Deducciones por I+D+D Ejercicio 2020	704	Ejercicio 2038
<b>Total</b>	<b>704</b>	

La totalidad del gasto por impuesto sobre sociedades devengado en los ejercicios 2021 y 2020 corresponde a operaciones continuadas.

### 15.3 Activos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Crédito fiscal</b>		
Por bases imponibles negativas	-	-
Por deducciones pendientes de aplicación	-	-
Diferencias temporarias 2013	1.577	2.049
Diferencias temporarias 2014	8.435	9.763
Diferencias temporarias 2015	723	723
Diferencias temporarias 2016	492	552
Diferencias temporarias 2017	316	316
Diferencias temporarias 2018	1.175	1.175
Diferencias temporarias 2019	-	-
Valoración de derivados a mercado	89.175	188.892
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>101.893</b>	<b>203.470</b>

En relación con 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	2022	2023	Totales
Valoración de derivados a mercado	83.636	5.539	89.175

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 2021 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 finalizaron durante el ejercicio 2020 por parte de la autoridad competente.

En el mes de enero de 2022 la Administración Tributaria ha iniciado una inspección de carácter limitado en relación con el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013 y 2015 limitando su actuación a comprobar la procedencia o no de los cambios solicitados por la Sociedad mediante escritor de rectificación presentado por la Sociedad en el ejercicio 2017.

No se estima por parte de la Sociedad que dicha inspección puede suponer ningún perjuicio patrimonial relevante para la Sociedad, en consecuencia, no se ha realizado provisión alguna por este concepto en las presentes cuentas anuales.

## 16. Ingresos y gastos

### 16.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose por rama de actividad al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Ingresos por ventas de préstamos y créditos (Nota 7.1.1)	45.412	1.081
Ingresos por intereses financieros de préstamos y créditos (Nota 7.1.1)	111.356	169.150
Ingresos por ventas de Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	1.261.000	665.771
Ingresos por ventas de existencias	156.762	128.317
Ingresos por rentas (Nota 6)	50.896	45.408
Ingresos por remuneraciones de FABs (véase Nota 7.2.2)	625	703
Ingresos por enajenación y liquidación de FABs (véase Nota 7.2.2)	30.112	1.413
Recuperaciones de plusvalías de préstamos y créditos – neto de condonaciones (Nota 7.1.1)	(281.017)	(70.035)
<b>Total</b>	<b>1.375.146</b>	<b>941.808</b>

La totalidad de los ingresos de la Sociedad se han obtenido en territorio nacional.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, 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 281.017 y 70.035 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	
	2021	2020
Variación de existencias (*)	(109.299)	(86.219)
<b>Total variación de existencias</b>	<b>(109.299)</b>	<b>(86.219)</b>
Coste de las Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	(1.535.878)	(664.486)
Coste de ventas de Activos Financieros (Nota 7.1.1)	(150.980)	(257)
Coste de venta de los FABs (Nota 7.2.2)	(31.141)	(2.235)
<b>Total coste de ventas</b>	<b>(1.717.998)</b>	<b>(666.978)</b>

(\*) El importe de variación de existencias informado se corresponde con el coste de las existencias vendidas en ambos ejercicios (ver Nota 5).

## 16.3 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios	29.383	29.480
Cargas sociales	5.970	6.595
<b>Total</b>	<b>35.353</b>	<b>36.075</b>

No obstante, la variación de los conceptos fijos, es decir, incluyendo el gasto de indemnizaciones y en retribuciones variables, han supuesto una disminución del 8% respecto a la cifra del ejercicio 2020.

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2021 y 2020, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de empleados	
	2021	2020
Directivos	59	65
Jefes y Técnicos	287	300
Administrativos y comerciales	19	28
<b>Total</b>	<b>365</b>	<b>393</b>

Asimismo, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2021 y 2020, detallado por categorías, es el siguiente:

	2021			2020		
	Mujeres	Hombres	Número de Empleados	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	20	34	54	21	43	64
Jefes y Técnicos	124	156	280	129	162	291
Administrativos y comerciales	16	4	20	24	3	27
<b>Total</b>	<b>160</b>	<b>194</b>	<b>354</b>	<b>174</b>	<b>208</b>	<b>382</b>

Durante el ejercicio 2021 y 2020 la Sociedad ha empleado a una y dos personas, respectivamente, con un grado de minusvalía superior al 33%.

## 16.4 Servicios exteriores y tributos

El detalle de esta partida correspondiente a los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Comisiones de gestión y comercialización "Ibero" (Nota 1)	133.912	97.288
Otras comisiones de gestión y comercialización	36.426	26.918
Arrendamientos y cánones	2.523	4.296
Reparaciones y conservación	153.925	110.376
Servicios de profesionales independientes	71.310	80.934
Primas de seguros	4.766	4.528
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	491	592
Servicios bancarios	2.210	628
Suministros	20.970	18.979
Otros servicios	3.255	3.881
<b>Total Servicios Exteriores</b>	<b>429.788</b>	<b>348.420</b>
Tributos	218.594	215.072
<b>Total Tributos</b>	<b>218.594</b>	<b>215.072</b>

En el epígrafe "Reparaciones y conservación" durante los ejercicios 2021 y 2020 se incluyen, principalmente, los gastos de comunidades de propietarios de los activos inmobiliarios, por importe de 48.156 y 46.678 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 2021 y 2020. Dicho IVA no deducible se soporta, en gran medida, en los procesos de ejecución y dación formalizados por la Sociedad durante los ejercicios 2021 y 2020 (véase Nota 5).

Los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales individuales de los ejercicios 2021 y 2020 de la Sociedad ha ascendido a un importe de 1.332 miles de euros en ambos ejercicios.

En los ejercicios 2021 y 2020 han sido devengados los honorarios por otros servicios por importes de 47 y 50 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, así como la emisión del experto independiente sobre el Sistema de Control Interno de la Información Financiera (SCIIF) aplicables ambos informes a ambos ejercicios. De acuerdo con la legislación vigente, no se requiere que dichos informes sean realizados obligatoriamente por el auditor de cuentas de la Sociedad.

## 16.5 Gastos financieros

El epígrafe de "Otros gastos financieros" recoge, principalmente, el coste financiero derivado de la remuneración negativa que la Sociedad ha obtenido sobre sus saldos de tesorería, por importe de 11.627 y 7.158 miles de euros, respectivamente (véase Nota 10).

	Miles de euros	
	2021	2020
Intereses de Obligaciones y otros valores negociables (Nota 13.2)	-	(427)
Intereses de derivados financieros (Nota 13.3)	471.712	509.789
Gasto financiero – Ineficacia derivados (Notas 4.9 y 13.3)	(83.943)	29.390
Remuneración negativa Otros activos financieros no corrientes	(442)	-
Otros gastos financieros	17.260	12.357
<b>Total</b>	<b>404.587</b>	<b>551.109</b>

## 16.6 Ingresos financieros

A continuación, se presenta el desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2021 y 2020:

	Miles de euros	
	2021	2020
Por remuneración tesorería y otros activos líquidos (Nota 10)	4	71
Por remuneración "Otros activos financieros"	993	3.048
Otros ingresos financieros – Subsanción (Nota 1)	3	24
Otros ingresos financieros	553	48
<b>Total</b>	<b>1.553</b>	<b>3.191</b>

# 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 2021 y 2020 es el siguiente:

### Ejercicio 2021

Miles de euros	FROB y Entidades con participación FROB (***)	Accionistas Significativos (**)	Fondos de Activos Bancarios, empresas del grupo y otras vinculadas	Consejo de Administración (*)	Alta Dirección (*)
<b>Activo:</b>					
Créditos y préstamos	-	-	31.970	-	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7.2.1 y 4.6.1)	-	-	5.195	-	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	-	4	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	61.416	-	-	-	-

(Continúa)

Miles de euros	FROB y Entidades con participación FROB (***)	Accionistas Significativos (**)	Fondos de Activos Bancarios, empresas del grupo y otras vinculadas	Consejo de Administración (*)	Alta Dirección (*)
<b>Pasivo:</b>	-	-	-	-	-
Obligaciones y resto de valores negociables a largo plazo	19.572.800	-	-	-	-
Obligaciones y resto de valores negociables a corto plazo	-	-	-	-	-
Patrimonio neto	656.168	-	-	-	-
Ampliación de capital	-	-	-	-	-
<b>Pérdidas y Ganancias:</b>	-	-	-	-	-
Ingresos por ventas de Inv. Inmobiliarias	-	-	16.458	-	-
Ingresos por prestación de servicios	-	-	171	-	-
Ingresos por remuneración FABs	-	-	625	-	-
Ingresos por enajenación y liquidación EA	-	-	30.112	-	-
Coste de venta de empresas asociadas	-	-	(31.141)	-	-
Otros gastos de explotación	-	-	-	(1.068)	(910)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	-	-
Ingresos financieros	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(252)	-	-	-	-
<b>Otras operaciones</b>	-	-	-	-	-
Compra de Inv. Inmobiliarias	-	-	-	-	-
Compromisos por opciones de compra	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-
<b>Riesgos contingentes:</b>	-	-	-	-	-
<b>Avales concedidos</b>	-	-	-	-	-

(\*) 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 2021. Los importes de las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección durante todo el ejercicio 2021 ascienden a 1.216 y a 1.513 miles de euros respectivamente, resultado de añadir los importes percibidos y devengados por personas que no formaban parte de estos órganos al 31 de diciembre de 2021 (148 miles de euros en el caso de los miembros del Consejo de Administración y 603 miles de euros en el caso de la Alta Dirección). (Véase Nota 17.3).

(\*\*) Al 31 de diciembre de 2021 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.

(\*\*\*) Al 31 de diciembre de 2021 se han considerado tanto en los saldos de activo como de pasivo los correspondientes a CaixaBank por su participación indirecta en la Sociedad a través del FROB tras su fusión con Bankia.

## Ejercicio 2020

	Miles de euros				
	FROB y Entidades con participación FROB (***)	Accionistas Significativos (**)	Fondos de Activos Bancarios, empresas del grupo y otras vinculadas	Consejo de Administración (*)	Alta Dirección (*)
<b>Activo:</b>					
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	-	-	-	-
<b>Pasivo:</b>					
Obligaciones y resto de valores negociables a largo plazo	20.150.000	-	-	-	-
Obligaciones y resto de valores negociables a corto plazo	-	-	-	-	-
Patrimonio neto	656.168	-	-	-	-
Ampliación de capital	-	-	-	-	-
<b>Pérdidas y Ganancias:</b>					
Ingresos por ventas de Inv. Inmobiliarias	-	-	-	-	-
Ingresos por prestación de servicios	-	-	171	-	-

(Continúa)

	Miles de euros				
	FROB y Entidades con participación FROB (***)	Accionistas Significativos (**)	Fondos de Activos Bancarios, empresas del grupo y otras vinculadas	Consejo de Administración (*)	Alta Dirección (*)
Ingresos por remuneración FABs	-	-	703	-	-
Otros gastos de explotación	-	-	-	(1.098)	(1.180)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	(2.235)	-	-
Ingresos financieros	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(245)	-	-	-	-
<b>Otras operaciones</b>	-	-	-	-	-
Compra de Inv. Inmobiliarias	-	-	-	-	-
Compromisos por opciones de compra	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-	-
<b>Riesgos contingentes:</b>	-	-	-	-	-
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 al 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.

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 2021 (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.

Destacar que de acuerdo con lo estipulado en la NRV 15 del Plan General de Contabilidad, la Sociedad está exenta de incluir la información relativa a las operaciones con partes vinculadas, cuando la primera esté controlada o influida de forma significativa por una Administración Pública estatal, autonómica o local y la otra empresa también esté controlada o influida de forma significativa por la misma Administración Pública, siempre que no existan indicios de una influencia entre ambas, puesto que no existe influencia al realizarse todas las operaciones en condiciones normales de mercado.

## 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 2021 y 2020 a 5 y a 7 personas, respectivamente, de las cuales 2 son hombres y 3 mujeres (5 hombres y 2 mujeres al 31 de diciembre de 2020), 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 al 31 de diciembre de 2021 y 2020 estaba formado por 14 y 15 personas, respectivamente, de las cuales 11 son hombres y 3 mujeres al 31 de diciembre de 2021 y 12 hombres y 3 mujeres al 31 de diciembre de 2020.

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase, devengados y percibidos de manera agregada por los miembros de los órganos de administración y de la Alta Dirección de la Sociedad al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendió a 1.978 y a 2.278 miles de euros, respectivamente. No obstante, dicho importe alcanzaría la cifra de 2.729 y 3.247 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 respectivamente, en caso de añadir los importes percibidos y devengados por personas que han formado parte de estos órganos en algún momento de ambos ejercicios, pero no al 31 de diciembre, según el siguiente detalle:

## Ejercicio 2021

	Consejo de Administración	Alta Dirección	Total
Retribución Fija	1.068 <sup>(1)</sup>	910 <sup>(2)</sup>	1.978
Retribución Variable	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.068</b>	<b>910</b>	<b>1.978</b>

(1) Incluye la Retribución Fija al 31 de diciembre de 2021 del Consejero Ejecutivo de la Sociedad, que asciende a 330 miles de euros.

De forma adicional a la Retribución Fija de los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2021 incluida en este apartado, se ha pagado a un consejero ejecutivo que cesó en mayo de 2021 la cantidad de 148 miles de euros por sus servicios hasta esa fecha.

(2) Dentro de este apartado se incluye información agregada de los 5 miembros de la Alta Dirección de Sareb (Dirección Ejecutiva) al 31 de diciembre de 2021. Dos de los cinco miembros de la Alta Dirección se han incorporado durante el ejercicio por lo que su retribución incluida en este cuadro no se corresponde al ejercicio completo sino sólo a los meses en que formado parte de la Dirección Ejecutiva de Sareb,

De forma adicional a la Retribución Fija de los miembros de la Alta Dirección al 31 de diciembre de 2021 incluida en el cuadro, tres miembros de la Alta Dirección que cesaron durante el primer semestre del ejercicio 2021, percibieron una cantidad agregada de 603 miles de euros, incluidas las indemnizaciones por despido percibidas por dos de los miembros que resultaron baja del personal activo de la Sociedad durante el ejercicio 2021.

El Consejero Ejecutivo y la Dirección Ejecutiva de Sareb renunciaron en febrero de 2021 a la Retribución Variable del ejercicio 2021 que hubiera podido corresponderles.

## Ejercicio 2020

	Consejo de Administración	Alta Dirección	Total
Retribución Fija	1.098 <sup>(1)</sup>	1.180 <sup>(2)</sup>	2.278
Retribución Variable	-	-	-
<b>Total</b>	<b>1.098</b>	<b>1.180</b>	<b>2.278</b>

Incluye la Retribución Fija al 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 al 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.

Dentro de este apartado se incluye información agregada de los 7 miembros de la Alta Dirección de Sareb (Dirección Ejecutiva) al 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 al 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 2020 que hubiera podido corresponderles.

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 2021 y en 2020 ha ascendido a 1.276 y 976 miles de euros respectivamente

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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. Al mismo respecto, tampoco han contraído seguros de vida para ambos colectivos.

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección. 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 2021 y 2020 la Sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2021	2020
Por impugnaciones para impuestos y tributos	3.366	4.456
Por cantidades entregadas a cuenta de clientes	20	75
Por obligaciones pendientes en terrenos, urbanizaciones y otros	16.036	13.854
<b>Total</b>	<b>19.422</b>	<b>18.385</b>

Los Administradores de la Sociedades no esperan que se devenguen pasivos adicionales para la misma en relación con los mencionados avales.

## 19. Hechos posteriores

Con fecha 28 de febrero de 2022, 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 2 (importes en miles de euros).

Denominación	Saldo inicio 2022	Amortización	Novación	Importe vivo	Vencimiento	Tipo aplicable vigente	Nuevo ISIN novación
SAREB/VAR BO 20220228 2021-1	4.064.100	-	4.064.100	4.064.100	28/02/2023	E3M - 0,180	ES0352506366
SAREB/VAR BO 20230228 2021-2	5.307.400	43.100	-	5.264.300	28/02/2023	E3M + 0,060	
SAREB/VAR BO 20220228 2019-3	382.000	210.800	171.200	171.200	28/02/2025	E3M - 0,230	ES0352506374
<b>Total Grupo 2</b>	<b>9.753.500</b>	<b>253.900</b>	<b>4.235.300</b>	<b>9.499.600</b>			

Con fecha 26 de enero de 2022 los Administradores de la Sociedad han aprobado una amortización adicional de deuda senior emitida para la adquisición de activos del Grupo 1 por importe de 170.900 miles de euros. Dicha amortización de deuda está prevista que se ejecute el 31 de marzo de 2022 y se hará con cargo a la caja generada durante el ejercicio 2021, la cual ha sido superior de las previsiones de la Sociedad.

Con fecha 26 de noviembre de 2021, SAREB interpuso demanda declarativa/constitutiva de derechos ante los Juzgados de primera instancia de Madrid frente a Abanca Corporación Bancaria, S.A., CaixaBank, S.A., Banco Sabadell, S.A., Banco Bilbao, Vizcaya, Argentaria, S.A., Unicaja Banco, S.A., Ibercaja Banco, S.A., y BFA Tenedora de Acciones S.A.U., solicitando que se declare que el cupón trimestral de los Bonos Senior emitidos por Sareb a partir de las Emisiones 2017-3 y 2018-1 y sucesivas pueden generar rendimientos negativos.

La demanda interpuesta se fundamenta en el hecho de que SAREB considera que, de conformidad con Orientación (UE) 2016/2298, de 2 de noviembre de 2016, por la que se modifica la Orientación (UE) 2015/510 sobre la aplicación del marco de política monetaria del Eurosistema (BCE/2016/31), desde 2017 sus emisiones de deuda senior deben permitir flujos financieros negativos, lo que es coherente con el contexto actual de los mercados de capitales, en los que los tipos de intereses negativos se aplican de manera común, especialmente en los segmentos mayoristas del mercado financiero en el que se encuentra las emisiones de Sareb. La Demanda ha sido admitida a trámite por el Juzgado de Primera Instancia nº33 de Madrid con fecha 25 de enero de 2022. De acuerdo con la información actual y bajo la mejor estimación de los Administradores de la Sociedad se considera que no existen activos o pasivos contingentes derivados de la admisión a trámite de la citada demanda.

Durante el mes de febrero el Consejo de Administración de la Sociedad ha preseleccionado a Anticipa Real Estate, S.L. e Hipoges Iberia, S.L. como los Servicers designados para gestionar la cartera de activos financieros e inmobiliarios de la Sociedad a partir del mes de julio 2022. Tras esta decisión la Sociedad ha comenzado un proceso de cierre y firma de los contratos de gestión y administración con estos dos nuevos Servicers, al ser los que han obtenido mayor puntuación en el proceso de licitación iniciado por la Sociedad de acuerdo con los requerimientos fijados en el marco de un proceso competitivo que ha sido auditado por un experto independiente.

Posteriormente, el Consejo de Administración de 17 de marzo de 2022, se ha venido a confirmar el acuerdo de preselección adoptado en el Consejo de febrero de 2022, en que se establecía a Anticipa Real Estate, S.L. e Hipoges Iberia, S.L. como los Servicers designados para gestionar la cartera de activos financieros e inmobiliarios de la Sociedad a partir del mes de julio 2022. Dicha confirmación está en proceso de cierre y firma de los contratos de gestión y administración con estos dos nuevos Servicers.

Siendo que dichos servicer han sido los que han obtenido mayor puntuación en el proceso de licitación iniciado por la Sociedad de acuerdo con los requerimientos fijados en el marco de un proceso competitivo que ha sido auditado por un experto independiente.

En el mes de enero fue aprobado el RD-L 1/2022 que permite al FROB alcanzar la mayoría del capital de Sareb, y por tanto asumir su control total, sin modificarse la condición jurídica de Sareb como empresa privada. Introduce igualmente una ampliación del objeto social de la empresa en cuanto agente activo en el ámbito de la vivienda social.

La invasión de Ucrania por parte de Rusia está provocando, entre otros efectos, un incremento del precio de determinadas materias primas y del coste de la energía, así como la activación de sanciones, embargos y restricciones hacia Rusia que afectan a la economía en general. La medida en la que este conflicto bélico impactará en el negocio de la Sociedad dependerá del desarrollo de acontecimientos futuros que no se pueden predecir fiablemente a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales. En todo caso, a pesar de la incertidumbre existente, los Administradores de la Sociedad no esperan que esta situación pueda provocar incumplimiento de obligaciones contractuales relevantes por parte de la Sociedad, ni que afecte tampoco al cumplimiento del principio contable de empresa en funcionamiento.

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

Informe de Gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021

## 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 del 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, que trae una mejora patrimonial, consolida un elemento distorsionador sobre la decisión en las propuestas recibidas, al volcarlas hacia aquellas que generan resultado positivo, y limitando 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.

En la línea de creación de valor apuntadas en años anteriores, en el 2017 se crea un área específica de Desarrollo de Promoción Inmobiliaria que pone en marcha un buen número de promociones en localizaciones y ciudades estratégicas en el mercado de vivienda nueva. También en dicho año se crea Témpace Properties como vehículo para canalizar los activos en renta, pero sobre todo como primer avance en la desinversión a través de figuras de inversión colectiva.

**El año 2018**, en líneas generales pudo calificarse como de transición y reflexión. Transición al mantenerse las líneas básicas 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 número de desarrollos, y siendo enfocado como una actividad separada propicia para su segregación y posterior venta, lo que se materializará en futuro con la creación del FAB Arquira. 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.

**El año 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, siendo que estos activos ya alcanzan el mismo nivel de ventas que los que estaban desde el origen.

La actividad de desarrollo inmobiliario trae consigo la constitución del FAB Árcura Homes, con un volumen de más de 800 millones en la que Sareb es socio mayoritario con un 90%, y traslada la gestión a la empresa especializada Aelca, cuyo fondo matriz adquiere el restante 10% en 2020. De este modo se gana en la alianza con importantes gestores e inversores, y Sareb se reserva para sí buena parte de la generación de valor que pudiera producirse.

En cuanto al modelo operativo Esparta, por el que para un determinado perímetro Sareb se convertiría en gestor global, 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 esta línea se desarrolló, por vencimiento del contrato, el concurso sobre el perímetro de activos de Haya Real Estate, S.A., siendo que vino a ser el propio Haya el adjudicatario, aunque limitado al proceso de comercialización y venta de los activos.

Este Proyecto Esparta se apoya en buena parte en distintas iniciativas tecnológicas ya arrancada en años anteriores, siendo las principales la puesta en marcha de aplicativos propios para la gestión administrativa y contable de los activos. Con independencia de que fueran operados por Sareb, o cualquier servicer o proveedor, abrían a Sareb un marco de mayor flexibilidad frente a terceros en cuanto a segmentaciones y asignaciones de carteras a proveedores/servicer especializados.

## Año 2020

El año 2020 viene marcado por la pandemia Covid-19 cuyo primer y significativo hito fue el confinamiento poblacional desde marzo a mayo de dicho año, afectando muy significativamente a las variables macroeconómicas 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, aunque ambiciosos, volúmenes de ingresos.

Evitando en todo caso -dada la iliquidez del mercado- que se hiciera a consta de unos precios de venta no razonables.

A nivel organizativo, se lleva 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.

Un escenario de esta índole, que trae consigo una menor actividad por falta de demanda además de dificultar el propio trato comercial, impulsa internamente un rearme en los procedimientos de mejora del ciclo generación-venta-comercialización orientada a optimizar el equilibrio entre liquidez y creación de valor.

Y así es de destacar el avance realizado en el trabajo de segmentación estratégica de los activos de la sociedad, que se había iniciado en años anteriores. Su 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. Y que va ligada a la operativa de formación de precios al objeto de acercarlos al mercado. Lo que obliga a mejorar el conocimiento de los activos a toda la cadena (servicer y Sareb) así como a reforzar la gobernanza en la aprobación de estos precios transaccionales.

En el frente de la gestión de nuestros recursos, se acometió un profundo proceso en la reducción y eficientación de los costes de la sociedad, diseñando y ejecutando con éxito un ambicioso Plan de Eficiencia. Y que fijan ya no sólo un punto de partida de máximos para futuros ejercicios, sino un esquema interiorizado de priorización de los medios consumidos.

Si bien se continuó avanzando en los distintos proyectos tecnológicos internos (Mare, Capri, GMAO y Prisma como principales bastiones) y se cerraron las migraciones, al final del ejercicio y en relación con este Plan de Eficiencia la compañía ha racionalizado el número de proyectos tecnológicos en curso, iniciando una reflexión sobre sus inversiones tecnológicas, ligada a una reflexión sobre el modelo de relación futura con los servicers.

No obstante, las pesimistas proyecciones corregidas, los últimos meses del año, se advierte un nuevo pulso comercial que lleva a mejorar las cifras previstas, advirtiéndose ya un repunte de la demanda (que se ha venido a consolidar en el siguiente ejercicio) focalizado en el sector residencial. Durante el año fueron los ingresos por venta de activos inmobiliarios los que soportaron el negocio, siendo ya los activos adjudicados/ transformados los que adquieren el mayor protagonismo ante los síntomas de agotamiento de la cartera transferida en origen. Lo que hace que Sareb enfatice su actividad transformadora siguiendo las líneas de la segmentación estratégica, en la que se identifican aquellos activos cuya tenencia se considera oportuna.

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.

Esta modificación legal trae dos elementos claves para la gestión. Por un lado, se elimina la incertidumbre de su continuidad, por más que no parece posible que pueda amortizar su deuda senior. Y en términos del día a día, se gestiona en relación al resultado de las ventas frente al valor económico del activo, sin considerar el resultado contable que viene marcado por un precio de transferencia no ligado al valor del activo.

Así pues, ya no se actúa mayoritariamente sobre aquellos que dieran un margen contable positivo (cada vez menos) sino que se trabaja sobre todos ellos, de manera que el faro es la optimización del valor global de venta de la cartera, no la optimización anual de un resultado contable.

## Año 2021

Si el año anterior la pandemia Covid-19 conmocionó y condicionó el devenir de España y de Sareb, el año 2021 con sus diversas olas pandémicas con diversa virulencia, permitió que cuajaran parcialmente las expectativas de recuperación. Este constante vaivén dificultó el proceso de estabilización de la economía, que en todo caso vivió un final de año con sensibles mejoras al albur de las expansionistas medidas monetarias de la Unión Europea y los importantes fondos puestos a su disposición.

En este panorama de elevada incertidumbre, donde los actores económicos han pospuesto en buena parte sus acciones de reestructuración y las familias han optado más por el ahorro que por la inversión, Sareb ha sido capaz de cumplir con unos objetivos de ventas y resultados que se propusieron bajo unas expectativas mejores a las que finalmente han acaecido. En este sentido cabe destacar el importante papel que ha jugado la ventana de esperanza abierta por las vacunas, que ha empujado la actividad de los últimos meses del año.

También ha de reseñarse el comportamiento positivo del mercado inmobiliario en relación con las perspectivas más negativas que se anotaban el año pasado. Y se ha producido tanto en volúmenes como en precios. Hemos asistido a un notable dinamismo comprador en el segmento residencial minorista que se ha trasladado al mercado de solares. Y en términos de precios, con la casi total recuperación de lo perdido en el 2020 en el sector residencial, que, si bien afectó inicialmente a la obra nueva, fue arrastrando también al mercado de segundo mano, mercado al que se aproxima buena parte de nuestra cartera de activos.

A pesar de esta favorable evolución, la profundización en los procesos de segmentación y fijación de precios confirma en Sareb la existencia de ciertas bolsas de activos ubicados en distritos y/o localidades con una muy baja demanda frente a la oferta existente, hasta el punto de mostrar inelasticidades al mismo precio.

En relación con la organización, ha de destacarse que en el segundo semestre del año se retorna a la figura del Presidente Ejecutivo que asume pues la condición de CEO. De este modo, manteniendo una gestión directa sobre las funciones operativas y de negocio, comparte con los distintos Órganos de Gobierno las institucionales y la de Control.

Aprovechando las dinámicas de los años precedentes, se continúa ejecutando un ambicioso Plan de Eficiencia, con la oportuna reducción de costes de la sociedad sin que ello comprometa aquellos servicios que van definiendo como críticos.

En esta reflexión, en el segundo semestre del ejercicio se pone en marcha el proyecto llamado SMO (simplificación del modelo operativo) que trayendo causa en el vencimiento de los contratos con los servicer, abre tras una larga reflexión interna que teniendo como principal exponente la celebración de un concurso para elegir a nuestros servicer globales, se acompaña internamente en el análisis del diseño operativo de la compañía, extrayendo las mejores prácticas de modelos anteriores, según el aprendizaje experimentado en los últimos años.

Con anterioridad, y en el proceso de especialización de determinadas actividades, se crearon los perímetros de actividad Neo (Suelos para llevarlos a fase última previa a la promoción) y Darwin (Suelos para promoción propia, así como obra parada para su finalización), siendo asignada su gestión a dos proveedores específicos.

Dicha reflexión alcanza a la esfera de los servicios que habrían de recibirse, de modo que se retorna a un proveedor total que comercializa, gestiona, administra y registra nuestros activos. Siendo que Sareb conserva para sí todas las tareas de dirección comercial, de consolidación de la información, de control sobre la operativa, y sobre todo, por entenderse responsabilidad core, la segmentación y fijación/aprobación de precios de nuestros activos.

Por ello, el año 2021 ha traído un gran esfuerzo en ir completando la segmentación estratégica de los activos de la sociedad con las pautas fijadas en el año anterior (recorrido comercial y estrategia de precios). Se afinan no sólo la matriz de nuestras carteras, sino que se avanza en crear una estructura bidireccional servicer-Sareb para mejorar la información, ya no tanto sobre el mismo activo pues estaba bien avanzada, sino sobre el tracto comercial (comportamiento en términos de contactos, ofertas, ventas, etc). Porque dicha información pasa a ser

la materia prima para las actuaciones de reprecación (al alza o a la baja), en el objetivo de acomodar la oferta a la demanda sin perder valor.

Y como no podía ser menos, este backtesting sobre los resultados de las estrategias pasa a ser crítico en la gestión de Sareb.

La segmentación se convierte de facto en la estrategia comercial de la compañía, y por ello que han de seguir todos los operadores. Y que incluye como elemento clave los ritmos y tipologías de transformación de los préstamos en adjudicados. Es importante señalar que el diseño y ejecución de la estrategia está el desaguar todo tipo de cartera en proporción al volumen que tenemos, tanto en tipo de activos (residencial, suelo, terciario) como en índices de mayor o menor liquidez del mercado.

En cuanto al negocio, la sociedad ha venido a cumplir con sus objetivos tanto de volúmenes como de márgenes, siendo que este aspecto más allá del contable la referencia era la relación entre los valores de mercado (que se cotejaban contra tasaciones) y los de transacción final. Con distintos momentos pico y valle, al albur de las distintas olas pandémicas, ha cobrado especial importancia los últimos meses del año en que se generó un muy significativo dinamismo en la demanda, siendo que el segmento suelos (anticipo de expectativas futuras) mostró su mejor versión.

Si ya en 2020 las ventas de activos inmobiliarios sostuvieron la actividad, el año 2021 trae consigo un protagonismo similar del mercado inmobiliario, pues, aunque se recuperan sendas pretéritas en ingresos por activos financieros, se materializan a través de las figuras de ventas de colaterales, siendo que Sareb dinamiza esta figura en los casos en que la venta en el balance del acreedor fuera más eficiente.

Esta situación confirma la estrategia transformadora de la compañía, pues por un lado la dinámica comercial con activos propios está siendo más ágil y rentable que la llevada por una parte de los acreditados con sus colaterales, y sobre todo porque el mercado de venta de préstamos se hace poco viable ante los elevados descuentos que proponen los posibles adquirentes. 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 ello, y como antes se indicaba, resulta crítico apuntar bien, a través de la segmentación estratégico, sobre aquellos colaterales cuya tenencia se considera como camino para obtener un mayor valor del crédito. Trae de mano un reforzamiento de las vías de acción judicial, y también promover 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. Dicho ejercicio bidireccional servicer-Sareb parte de una propuesta por parte del servicer como mejor conocedor del mercado en que se asienta el activo, que luego es evaluada por distintas capas en Sareb, siendo que éste fija el precio al que se publicará el activo y que se toma como base para la matriz de atribuciones en la aprobación de transacciones.

Las tasaciones ECO utilizadas en el proceso de valoración contable según la Circular del Banco de España, son ahora no el elemento sobre el que pivota esa fijación de precios, sino que sirven como elemento de contraste respecto de las propuestas recibidas y finalmente aprobadas en este proceso, siendo que ha de explicarse las diferencias entre ellos.

La reflexión tecnológica iniciada en el ejercicio anterior queda enmarcada en el proyecto SMO antecitado, trayendo consigo una paulatina simplificación de los medios, cuyo exponente final será la discontinuación de aplicaciones significativas de la compañía cuyas funcionalidades serán asumidas por los servicer que se decidan en el concurso lanzado. Y en la misma línea se han racionalizado buena parte de los proyectos en curso, evolutivos en gran parte de estas aplicaciones a discontinuar, de modo que es ahora la unificación de la información de gestión la que absorbe las limitadas inversiones tecnológicas.

Durante el ejercicio 2021 se comunicó la incorporación de los saldos de Sareb a la contabilidad pública (tanto en términos de déficit presupuestario como en cómputo de los bonos como deuda pública).

A principios del año 2022 se aprueba el RDL 1/2022, en el que, entre otras cuestiones, admite la posibilidad de que el FROB adquiera la mayoría del capital, aunque manteniendo a la compañía dentro del ordenamiento jurídico privado, excepto en determinadas cuestiones relacionadas con la remuneración de los altos directivos y con determinadas normas relacionadas con la contratación pública.

## Cuentas Financieras 2021

De las cuentas correspondientes al ejercicio 2021 destacan los siguientes hechos:

Las pérdidas del ejercicio antes de impuestos se sitúan en 1.625 millones de euros, frente a las pérdidas de 1.072 millones del ejercicio anterior, siendo tal que en ambos ejercicios le son aplicables las mismas reglas de reconocimiento de los deterioros. Ambos ejercicios han venido marcados en distinta fuerza por los efectos sociales y económicos de la Pandemia Covid-19, en sus distintas olas, que trastoca todos los planes de actividad comercial y la actuación de los agentes de la oferta y la demanda inmobiliaria.

Al 31 de diciembre de 2021, 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 7.661 y 966 millones de euros, respectivamente, siendo que en el 2020 ascendía a 7.872 y 1.247 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.

Siendo que en el año anterior el crecimiento del deterioro vino impulsada más por las peores expectativas futuras en el mercado (parámetro destacado en la valoración contable) que por una caída sensible de los precios, el presente ejercicio 2021 decrece este valor por unas mejores expectativas, y también por los movimientos endógenos del modelo (venta de activos con minusvalía y mejora de valor por la transformación), movimientos estos que tienen su contrapartida en resultados (márgenes negativos y mayores gastos).

Respecto del Importe Neto de la cifra de negocio, el ejercicio muestra un aumento sensible que nos lleva a los 1.375 del año 2021 desde los 942 millones del ejercicio anterior. El importe, a efectos de gestión en términos de ingresos brutos obtenidos de los registros de generación de caja asciende a 2.184 millones en el presente año frente a los 1.422 del ejercicio precedente. Podemos pues decir que en el 2021 se recuperan, con el lastre de la pandemia, los volúmenes que se vinieron a generar en el año 2019. Y es reseñable que esta mejora se produce, como luego se verá, tanto en la venta de activos inmobiliarios como en las operaciones con activos financieros y centrados en ventas minoristas.

Del resultado de explotación destacan, los siguientes aspectos:

Un resultado de explotación negativo por 1.222 millones frente a los 524 también negativos del pasado ejercicio. Este empeoramiento se justifica no por una variación de la actividad y de ingresos, sino por un significativo cambio de signo de los márgenes obtenidos en las distintas operaciones, fruto de un porfolio de activos vendidos en 2021 más parecido al perfil medio de activos en la cartera (mayoritariamente con minusvalías contables en relación con el precio al que nos fueron transferidas).

Las ventas de inmuebles han ascendido a 1.418 millones frente a los 794 millones de euros del ejercicio anterior, con un margen bruto de -228 millones (que representa un -16% sobre ingresos, siendo que el año anterior fue del 16% positivo). Estos márgenes negativos se focalizan en el segmento de suelo y terciario, carteras que recogen importantes minusvalías contables, que ahora se manifiestan al realizarse ventas en proporción similar a la composición de la Cartera. El segmento residencial no genera margen al compensarse las buenas cifras de nuevos desarrollos con las ligeramente negativas del stock de vivienda traspasado en su día.

Al confirmarse la tendencia de que son los activos adjudicados lo que gozan de mejor salida comercial, se enfatiza la estrategia de transformación, aunque ello traiga la asunción acelerada de los costes que en todo caso habrían de producirse. En todo caso, Sareb redobla sus esfuerzos en distribuir los volúmenes de ventas en proporción al volumen de su stock por segmentos, sean estos de tipología de activos o de nivel de liquidez.

Como ya se señalaba anteriormente, el segmento de negocio de activos financieros recupera el pulso tras sus limitadas cifras del año pasado.

Así se obtienen, excluyendo los movimientos por intereses devengados, una cifra de 792 millones de entrada de caja en este ejercicio por 475 del año anterior, impulsada por la venta de colaterales desde el balance del acreditado. En todo caso, la aportación al margen ha sido notablemente negativa en -141 millones, frente a los 25 millones positivos del año anterior, en la medida en que se están transaccionando con una cartera que presenta desde su origen significativa minusvalías. Por su parte, las partidas de gastos han experimentado un crecimiento (del entorno de 100 millones), que mitigado por los positivos resultados de los planes de eficiencia llevado a cabo en 2020 y consolidados sus resultados en 2021, aumentan respecto a 2020 en las comisiones ligadas a la mayor actividad por venta de activos y los gastos de adecuación de los activos inmobiliarios para poder proceder a su venta a compradores minoristas, maximizando de este modo su precio de venta.

Desde el punto de vista de la generación de caja, en su noveno año de vida la Sociedad recupera (frente a la limitación del año pasado) un excedente de tesorería de 1.033 millones para amortizar deuda senior. Soportando unos costes generales (mantenimiento, gastos de gestión y comercialización, costes de estructura) próximos a los 700 millones y los algo más de 400 millones de carga financiera asociada a la deuda senior y sus derivados de cobertura.

Si bien durante el ejercicio 2021, en saldos contables de cierre, se ha reducido el volumen de deuda senior emitida en 968 millones, al considerar las amortizaciones que con cargo a la caja del año 2021 se han llevado y llevarán a cabo en el ejercicio 2022, el saldo acumulado amortizado alcanzará los 17.117 millones, dejando pues una deuda viva de 33.664 millones equivalente al 66,3%, los dos tercios, de la emitida en origen.

Por último, cabe señalar que el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2021 asciende a 29 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.

## 2. Evolución previsible de la Sociedad 2022

El devenir del año 2022 se moverá en cuatro coordenadas:

- 1) La evolución de la economía nacional en términos de recuperación, con las sombras inflacionarias y la incertidumbre de cómo podrá afectar el conflicto ucraniano.
- 2) El resultado efectivo por una apuesta de aceleración del proceso de desinversión.
- 3) Los impactos que la ejecución del proceso SMO con los nuevos servicer traiga consigo, no sólo en los aspectos técnicos, sino en la traslación del negocio.
- 4) La singladura corporativa a raíz del RDL 1/2022 que abre nuevas puertas sobre la función social de la empresa.

En relación con el primero, la mejora de las expectativas ya apuntada en los últimos meses del año 2021 permiten pensar que, aunque con un cierto retraso, la esperada recuperación se irá produciendo a lo largo del año. Por desgracia, los recientes acontecimientos en Ucrania han puesto una seria traba en un esperado juego internacional de bloqueos económicos que no permitan ese camino.

Los mercados inmobiliarios se han movido durante el 2021, en el que se presagiaba un importante descenso al no haberse descontado en el año anterior, se han mostrado no sólo estables, sino con una senda de crecimiento que empezando por la obra nueva acabó apuntalando a la de segunda mano, tipología que guarda mayor relación con los activos de Sareb. Y el año 2022 aventuraba movimiento de igual calado, más en el segmento residencial (y por ende en los suelos de pronto desarrollo) que en los terciarios en los que todavía subyace la menor actividad económica real.

Hemos de entender que en cierto modo el mercado inmobiliario, no sólo en España sino en toda Europa, se convirtió en el refugio de la ingente liquidez existente propiciando mejoras en sus precios, que pueden considerarse microburbujas.

A lo que se sumó una clara apuesta de las entidades bancarias por la recuperación del crédito hipotecario como medio para ubicar sus fondos. Los repuntes inflacionarios, que la crisis en Ucrania agravará, posiblemente frenarán esta tendencia expansiva.

Sí que se advierte en todo caso un moderado optimismo, habiéndose desterrado algunos focos del pesimismo de otros ejercicios, en los principales actores de nuestra economía, que trasladándose al mercado laboral está aportando un claro dinamismo comprador por los particulares, que permite una mayor absorción de los stocks existentes. En la medida en que tales dudas sobre el mercado laboral (finalización de Ertes, fondos europeos de apoyo a las empresas) se vayan despejando es esperable la reactivación en el crucial bloque de los adquirentes domésticos finales. Que como antes indicábamos ya está siendo anticipada por la reactivación del crédito hipotecario, elemento clave en cualquier proceso de crecimiento estable.

El ejercicio 2021 ha recuperado cifras de transacción residenciales de los años prepandemia, no así en el terciario e industrial. Y parece existir un cierto consenso que habiéndose ya recuperado los precios del ejercicio 2019, mantendrán una senda creciente, si bien con divergencias en cuanto a su duración e impacto.

En este escenario de cierta incertidumbre Sareb sigue buscando optimizar el cumplimiento de su objetivo de desinversión afianzándose en las palancas de segmentación y eficiencia comercial sobre las que piensa incidir. Ello se traslada para el año 22 a un ambicioso objetivo de generación de negocio, por encima de los 2.600, que extraiga todas las posibilidades de una evolución positiva de la economía, y que marcarán la senda de mayores cifras de negocio en años siguientes.

Así, en la segmentación apuesta por revitalizar sus acciones en el mercado residencial, tanto a través de su promoción de vivienda nueva, como a una política ágil de precios en ubicaciones no líquidas en las que existen bolsas de oferta de difícil venta.

Práctica que irá enfocada también al segmento de suelos donde se apuesta por generación de valor en aquellos con posibilidades de desarrollo, y a prácticas comerciales que promuevan su salida en aquellas en que la promoción a desarrollar se plantee a largo plazo. Sareb prestará atención al floreciente mercado de grandes espacios para plataformas logísticas, que pueden ser la vía de escape a sus importantes masas de suelo industrial. Y en el mercado de oficinas contempla una incipiente recuperación tras los pasados desplomes, si bien con cierta cautela ante la evolución que en el futuro alcance la deslocalización del trabajo.

Lo que sí se confirma y determina la distinta estrategia (generación de valor/agresividad comercial) es la fragmentación del mercado inmobiliario: entre obra nueva y segunda mano; centros ciudad y periferia; ciudades y regiones activas frente a las de cierta recesión demográfica; locales grandes y pequeños, etc. Porque cada uno merece ser analizado por su comportamiento específico, y a partir de ahí focalizar una estrategia propia, evitando tomar decisiones homogéneas para unos segmentos de tan dispar comportamiento.

Esta situación de cambios en el mercado, con visos de convertirse en estructurales, condicionan la estrategia de Sareb que trata de resolver a través de la segmentación comercial y también a su 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. Acomodando también su quehacer al comportamiento de la competencia de Sareb (Entidades Financieras y los Fondos de Inversión) que optan por estrategias diversas dependiendo de sus valores de compras y negociaciones en curso con sus financiadores, si bien bajo el prisma de una fuerte agresividad en precios.

Los activos financieros, una vez eliminada de la ecuación comercial el resultado contable, se atacarán de forma ordenada, segregando aquellos en los que la transformación aporte valor, de aquellos otros en que no cumpliendo esta condición habrá que desinvertir por más que los adquirentes incorporen unos mayores, pero en su caso razonables, descuentos como remuneración a su riesgo y gestión.

Así pues, la mejora en la situación, nuestra cada vez más selectiva segmentación de activos y de canales y de medios, la mejora en la información de nuestros activos, una importante capacidad operativa de nuestros canales, y todo ello aderezado con una racionalizada agresividad en los mercados menos líquidos, nos hacen prever en el medio plazo un marco de mayores posibilidades de optimización del valor de la compañía, además de un empujón al objetivo final de desinversión de los activos.

Como ya se comenta en otros puntos, este planteamiento se cruza con el proyecto SMO porque el que se sustituirán los actuales servicers generalistas por otros de igual ámbito, amén de la incorporación de otros operadores en segmentos de negocio muy especializados. Se conjugarán pues la eficiencia de los generalistas para atender la cartera run-off, y la eficiencia de operadores especializados en aquellas operaciones donde es más necesario un management específico.

Siendo un proyecto técnico y operativo apasionante, por más que Sareb hay vivido otros similares, el año 2022 plantea como reto no sólo el completar la migración entre servicers, sino sobre todo lograr que en dicha transición no se pierda fuerza comercial, sino que tanto los salientes (en el ánimo de ganar sus últimas comisiones y recuperar parte del up front pendiente) como los entrantes (en la necesidad de cumplir con los compromisos que con ellos se suscriban) pongan todo su esfuerzo operativo y comercial para hacerlo posible. Hemos de pensar que nuestras carteras cuentan con un elevado nivel de información que permite una rápida transición para la toma de control de nuestros activos, lo que minimiza los riesgos tecnológico y operativos, pero sobre todo los de gestión directa.

En la medida en que se sea capaz de limitar estos riesgos, y dinamizar a todos los jugadores, el negocio de la social se resentirá en mayor o menor medida. Contando, como se indicaba en el punto anterior, con ese ejercicio de mayor agilidad en las decisiones comerciales.

Finalmente, no podemos olvidar el nuevo marco corporativo que se abre con el RD-L 1/2022 que permite al FROB mantener una posición mayoritaria en el capital de la sociedad, sin que ello haga perder a la empresa su condición de sociedad anónima y regirse en sus principales aspectos de gestión y negocio como una entidad de carácter privado. Cabe destacar también en dicha norma la indicación que Sareb podría jugar en el marco de la vivienda social.

En este sentido, durante el ejercicio 2022 están previstos cambios en la composición actual del accionariado de la Sociedad, en base a lo estipulado en el anterior real decreto, el cual habilita al FROB a poder adquirir una participación mayoritaria en la Sociedad. Dicho cambio supondrá una reordenación de los porcentajes de participación actuales del FROB en la Sociedad.

Quizás pueda tener más trascendencia el papel que en materia de Vivienda Social pueda jugar Sareb en el futuro. Porque ya en los últimos años, Sareb ha dedicado importantes esfuerzos (como luego se informará) en esta materia, aunando una respuesta de compromiso social ante ciertos problemas de acceso a la vivienda, optimizando en dicho compromiso los ingresos/costes de su aportación social. Siendo pues que se plantea oportuno abrir una línea de actuación principal en relación con dicho objeto.

En 2022 y tras la aprobación del RD 1/2022 que refuerza el compromiso social que ya de modo creciente venía desarrollando la compañía, el Consejo de Administración ha creado recientemente una Dirección de Gestión de Vivienda Social y Asequible Relaciones Institucionales, que tendrá puesto en el Comité de Dirección, habiéndose designado un profesional con amplia experiencia en este segmento de actividad. Esta Dirección reforzará las capacidades de Sareb en la búsqueda de soluciones habitacionales para familias donde se acrediten situaciones de vulnerabilidad, y que sean compatibles con el objeto social de la compañía, además de impulsar la colaboración con las administraciones locales y autonómicas.

Las cifras de resultados contables sufrirán un empeoramiento en la medida en que se continuará desinvirtiendo la cartera que, como ya se ha comentado, presentaba minusvalías contables sobre su precio de traspaso.

### 3. Principales riesgos del negocio y gestión de riesgos. Especial atención al modelo de control sobre la Información Financiera SCIIF

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:

- Incertidumbre en el ritmo de recuperación económica tras la pandemia Covid-19, de la que podemos estar asistiendo a sus últimos coletazos. A lo que se suma la reciente crisis en Ucrania cuyos efectos son desconocidos, pero en ningún caso favorecedores de dicha recuperación.
- Incertidumbre que pudiera trasladarse a la senda alcista del mercado patrimonial a corto y medio plazo (precios, ocupaciones, impagos). Porque habiéndose recuperado, rompiendo la previsión general del año anterior, este mercado para alcanzar posiciones mejores a la pre-pandemia, puede truncarse dicha senda al bajar las expectativas de los agentes del mercado.
- Volatilidad creciente en los mercados financieros, que a lomos de las tensiones inflacionistas pudieran traer una subida de tipos que encarezca la financiación hipotecaria, uno de los motores de la mejora del ejercicio pasado. Y que con motivo de la crisis ucraniana tiene pendiente definirse cómo afectará, bien encareciendo el crédito, bien aplanando las curvas a través de nuevas inyecciones de liquidez en ayuda de la micro-recesión que dicho conflicto pudiera traer.

- Impacto de posibles cambios en la legislación fiscal/legal. Destacando, como se señalaba en puntos anteriores, el RDL 1/2022.
- Y claro está, el importante reto de las migraciones operativas y tecnológicas a los nuevos servicers resultantes del proceso SMO, tanto en su vertiente técnica como en la de que no suponga un freno a la dinámica comercial prevista.
- 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 2021 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.

Corresponde, en el marco del Informe de Gestión trasladar el marco general de control de riesgos de la empresa, con dedicación especial a aquellas actividades que garantizan que dichos riesgos han sido oportunamente contemplados en la formulación de estados financieros.

En relación con los **elementos de control y gestión de riesgos** en relación con el siendo el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) hemos de considerar los siguientes elementos:

- El Reglamento del Consejo de Administración recoge como una de sus funciones la de establecer y aprobar la política de control y gestión de riesgos, así como supervisar los sistemas internos de control y gestión de riesgos, así como aprobar y revisar periódicamente el marco de tolerancia al riesgo de la Sociedad.
- La responsabilidad de implantar y mantener un adecuado siendo el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (en adelante, SCIIF) corresponde a la Dirección de Intervención General de Sareb, bajo la supervisión del departamento de Control Interno. Corresponde a Auditoría Interna "examinar y evaluar la suficiencia e idoneidad de los controles internos asociados con la fiabilidad, efectividad e integridad de los sistemas y procesos de elaboración de la información financiera [...]", según se indica en el Estatuto de la Función.

La gestión de riesgos y controles de Sareb, como se recoge en la Política General de Riesgos y Control en la última versión aprobada en noviembre de 2020, **establece como riesgos principales:** Integridad, Información Financiera, Operacional, Crédito, Inmobiliario, Tipo de Interés, Liquidez, Reputacional y Estratégico.

**El modelo de gestión y control de riesgos** de Sareb se estructura a través de sistemas de control interno impulsados por las funciones de control; Control Interno, Cumplimiento, Riesgos y Auditoría Interna, siendo el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), el que tiene por objetivo garantizar la fiabilidad y trazabilidad del flujo de información financiera.

La implantación de un modelo de control interno en Sareb supone **establecer la metodología** precisa para la identificación, evaluación, control y seguimiento de los riesgos inherentes a la operativa desarrollada. Tiene alcance corporativo y está integrado en la gestión, para asegurar que la operativa y la toma de decisiones se apoya en procedimientos escritos y aprobados que garanticen que:

- Existen unas responsabilidades y atribuciones claramente definidas.
- Se cuenta con trazabilidad para el seguimiento de la autorización, procesamiento y registro contable de todas las transacciones.
- Existen canales formales para la transmisión de la información.

**El producto final** del Sistema de control interno sobre la elaboración de la información financiera comprende la documentación del proceso a través del cual se genera la información contable hasta su volcado en las cuentas anuales de Sareb. Dicha documentación se ha plasmado en los documentos que describen los procedimientos, los riesgos inherentes y los controles sobre cada uno de los epígrafes con información financiera relevante de los estados financieros.

**Los procesos monitorizados** en el ejercicio 2021, en línea con anteriores ejercicios, en el marco del SCIIF son:

- Cobros y medios de pago
- Compras
- Constitución de FABs y otros vehículos de inversión

- Cumplimiento de obligaciones fiscales
- Depuración y mantenimiento de la integridad y fiabilidad de la información
- Elaboración de información anual
- Fijación de precios de activos inmobiliarios
- Gestión de la tesorería
- Gestión de litigios interpuestos a Sareb
- Gestión de participaciones externas
- Gestión de riesgo de crédito
- Gestión de riesgo de liquidez
- Gestión de seguimiento presupuestario
- Gestión, desarrollo y comercialización de promociones inmobiliarias
- Nómina y gastos de empleados
- Preparación y desarrollo de reuniones del Consejo de Administración y Comités de Apoyo
- Seguimiento de las operaciones de desinversión de activos y otras operaciones de financiación con cobros aplazados
- Tasación de Activos Inmobiliarios
- Validación interna de comisiones
- Valoración de Activos Financieros
- Valoración de Activos Inmobiliarios
- Venta de Activos Financieros
- Venta de Activos Inmobiliarios
- Venta Institucional
- Identificación y descripción del evento de riesgo
- Descripción detallada de las actividades de control diseñadas para cubrir el evento de riesgo
- Clasificación de los controles como automáticos o manuales
- Responsable del control
- Periodicidad de realización
- Conjunto de evidencias en las que se materializan las citadas actividades de control

**En relación con los Sistemas de Información**, críticos en cualquier actividad económica hoy día y en Sareb, los cambios sufridos como consecuencia de la pandemia han provocado que la Sociedad haya tenido que adquirir nuevos hábitos y exista una mayor dependencia de la tecnología debido a la necesidad del teletrabajo. Todo ello provoca un aumento en el número y complejidad de riesgos a los que se encuentra sometida Sareb a nivel de Tecnología, Información y Comunicaciones -TIC-. Los cambios regulatorios y la supervisión hacen que el control que hay que llevar sobre los procesos de la compañía gestionen riesgos relevantes como, entre otros, fugas de información, pérdidas de su disponibilidad, acciones malintencionadas por empleados y terceros, así como sufrir interrupciones graves en el funcionamiento de los sistemas de información claves para las actividades de negocio.

**La Dirección de Seguridad Corporativa**, que depende funcionalmente de la Dirección de Personas, Procesos y Tecnología, es la responsable del diseño, gestión y explotación de un modelo de control de seguridad TIC, estando entre sus funciones la identificación de riesgos tecnológicos, internos y externos, y de la gestión de los mismos con el objetivo de adecuarse a las necesidades de Sareb, la gestión de los sistemas de seguridad, el desarrollo y mantenimiento de la normativa que permiten mantener un debido control y correcto grado de madurez en la protección y recuperación de los datos e información, asegurando el cumplimiento de la normativa interna y las medidas de seguridad legalmente exigibles.

El modelo de control **de seguridad TIC** posee una visión global de los riesgos tecnológicos, que incluye desde la identificación, protección, detección, respuesta y recuperación, asegurando de esta manera el ciclo de vida de los riesgos inherentes a los Sistemas de Información y las Comunicaciones.

Con relación a estos procesos, la documentación metodológica desarrollada, **basada principalmente en matrices de riesgos y controles**, en las que se ha considerado el resultado del análisis de identificación de los eventos de riesgo asociados a cada uno de los procesos detallados anteriormente, incluye principalmente, para cada técnica de control, la siguiente información:

La Política General de Seguridad cubre el uso adecuado de los sistemas de información y de los datos proporcionados conjuntamente por Sareb y todos sus proveedores de servicios. Estas atribuciones son asumidas por el Área de Tecnología, que velarán por el empleo eficaz y eficiente de la tecnología y recursos informáticos, garantizando el acceso y resguardo de la información digital, la integridad de los recursos y su disponibilidad para las tareas de la organización.

De igual manera, el modelo de control de Seguridad Corporativa se encuentra estructurado en tres componentes de aplicación para todos los procesos internos de la compañía y aquellos externos en los que Sareb posee potestad de gestión, independientemente de su finalidad: Modelo de Gestión de Riesgos Tecnológicos; repuesta de la compañía ante posibles situaciones de crisis, de acuerdo al Plan de Continuidad de Negocio; y acciones enmarcadas dentro de la prevención, detección, corrección y contención de posibles amenazas (lógicas y físicas).

La información, como activo de gran valor para la Compañía, posee medidas para salvaguardar, entre otras, su confidencialidad, integridad y disponibilidad. Su acceso es gestionado y supervisado por Sareb, siendo éste concedido en base a la necesidad de conocer la función del usuario, permitiendo el acceso a la información para el correcto desempeño de sus funciones de negocio, estableciendo los siguientes criterios: identificadores que permitan reconocer y registrar a los usuarios de forma única, inequívoca y personalizada; autenticación de los usuarios de los servicios prestados por y para Sareb; y control de acceso a través de una política de contraseñas.

**Considerando la importante participación de terceros** (servicer, proveedores) en la actividad de Sareb la empresa mantiene un modelo organizativo muy orientado a la gestión de determinados procesos a través de proveedores externos, tanto a nivel general como en lo que respecta al asesoramiento, apoyo y ejecución de procesos relacionados con la información financiera. A este respecto, la entidad ha implantado un modelo de relación que respete los principios de máxima transparencia y ética.

**La Política General de Compras** de Sareb, que fue aprobada por el Consejo de Administración en diciembre de 2014 y es de obligado cumplimiento, se encuentra centralizada en la Dirección de Compras, dependiente actualmente del Área de Finanzas y Control de Gestión.

Los principios de actuación que rigen esta política de compras son:

- Conocer las expectativas del cliente interno.
- Establecer la información, las herramientas de gestión y de comunicación para que las áreas participen en el proceso de compra y recepción de las mismas.
- Fomentar la colaboración para conseguir las mejores condiciones de contratación.
- Reducir el coste global de los productos y servicios a contratar sin merma de calidad.
- Fortalecer la transparencia y la no discriminación de proveedores.
- Promover la rotación y la no concentración a través de mecanismos de homologación.
- Promover las relaciones estables de mejora continua y beneficio mutuo.

La función de Compras ha desarrollado procedimientos de obligado cumplimiento que garantizan el seguimiento y control de los principios generales definidos en la política indicada, así como un proceso comparativo de la calidad de los bienes y servicios generados por nuestros proveedores.

Con posterioridad a la contratación, el área responsable del servicio contratado establece los objetivos esperados y supervisa y revisa la información generada en el marco del servicio. El departamento de Compras dispone de un canal de comunicación con el resto de la Sociedad a través del cual recibe información sobre las incidencias en la prestación de servicios o entrega de productos por parte de los proveedores al objeto de poder considerarlas en el proceso de homologación de proveedores.

**En relación con las políticas contables**, es la Dirección de Intervención General de Sareb la encargada de definir y mantener las políticas contables que rigen la elaboración de la información financiera de Sareb.

Estos criterios han sido determinados asegurando la obligación general de formulación de cuentas anuales en los términos previstos en el RDL 1/2012, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, con las especificidades necesarias para asegurar la consistencia de los principios contables y los objetivos de la Compañía, según se establece en la Ley 9/2012 de 14 de noviembre.

Del mismo modo, es responsabilidad de la Dirección de Intervención General la comunicación de las políticas y criterios contables a los distintos agentes involucrados en la generación de información financiera, así como la resolución de las cuestiones que se planteen por los mismos. Para el correcto desempeño de esta labor, la Dirección de Intervención General mantiene una comunicación fluida con los reguladores y supervisores de Sareb en materia de criterios y tratamiento contable de las operaciones más significativas.

La información financiera de Sareb es resultado de la compilación de información generada tanto por las áreas de Intervención General y de Finanzas de la Compañía como por las entidades gestoras (que incluyen a la del Fab Arqura). En ambos casos se emplean los mismos formatos de presentación de la información (modelos del Plan General de Contabilidad), de acuerdo con el modelo de conversión y mapeo diseñado y establecido por la Dirección de Intervención General de Sareb, con objeto de garantizar al final del proceso la necesaria homogeneidad y uniformidad. A este respecto, se ha diseñado un paquete de información financiera que contiene toda la información necesaria para la elaboración no sólo de los estados financieros de Sareb sino también de las correspondientes notas y desgloses de información necesarios.

Para asegurar la exactitud y fiabilidad del proceso, se han establecido distintos niveles de supervisión y validación tanto sobre la información financiera reportada como sobre el proceso de agregación, compilación y homogeneización de toda la información.

Adicionalmente, como parte del proceso de auditoría externa de las cuentas anuales de Sareb, los distintos paquetes de información financiera se someten a un proceso de revisión por el auditor externo de Sareb como parte de su auditoría anual.

**Finalmente, en relación con supervisión del modelo de control**, en materia de información financiera preceptiva e información no financiera relacionada, corresponden al Comité de Auditoría, según se establece en su Reglamento, las siguientes funciones:

- Velar por la eficacia del Sistema de Control Interno en el proceso de preparación y emisión de la información financiera preceptiva de la entidad e información no financiera relacionada.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva e información no financiera relacionada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
- Revisar y analizar la Información Financiera Regulada con la alta dirección de la Compañía, auditores internos y externos al objeto de confirmar la integridad, el cumplimiento de requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, en su caso, y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Revisar y analizar la información financiera preceptiva e información financiera no relacionada con la alta dirección de la entidad, auditores internos y externos.
- En relación con el proceso de formulación de cuentas anuales, tomar conocimiento de las funciones del auditor, del alcance de su trabajo y de la forma en la que el mismo se ha ejecutado, analizar la información proporcionada por el auditor de cuentas sobre la planificación de la auditoría y los resultados de su ejecución, con la finalidad de realizar el seguimiento de sus recomendaciones y supervisar las decisiones de la alta dirección sobre los ajustes propuestos por el auditor externo, tomando conocimiento y mediando en caso de desacuerdo.

Para el desarrollo de estas actividades el Comité de Auditoría **se sirve de la función de Auditoría Interna, cuyas conclusiones son comunicadas**, mediante el correspondiente informe escrito, a los miembros de la dirección que en cada caso proceda e informadas al Consejo de Administración, a través del Comité de Auditoría.

**La estrategia de aseguramiento sobre el proceso** de formulación de las cuentas anuales de 2021 contempla:

- La revisión de la consistencia y uniformidad del proceso de valoración de activos.
- El análisis del diseño y testeo de los controles internos asociados con cambios en procesos de Prioridad Alta.
- La supervisión de las actividades desarrolladas por otras unidades de aseguramiento en el análisis del diseño y evaluación de la eficacia de los controles internos asociados a procesos de Prioridad Alta y Media.
- El seguimiento y supervisión continuada de los planes correctores y la verificación de la efectividad de las medidas implantadas.

En el proceso de identificación de riesgos se tienen en cuenta todas las tipologías de riesgo con un alcance que supera el de los riesgos directamente relacionados con la elaboración de la información financiera. Por su parte, sobre el modelo general de procesos de Sareb, se establece el valor atribuido a cada uno de ellos y la variable más representativa de dicho valor.

A partir de ambos modelos se configura una matriz de riesgos y procesos en la que se identifican los riesgos que afectan a cada proceso **y se establece su relevancia a partir del "proxy"** del Riesgo Inherente. A partir de dicha relevancia se determina el conjunto de procesos de prioridad Alta y Media y se determina la estrategia de aseguramiento con un nivel de prioridad.

El objetivo de aseguramiento sobre el SCIIF garantiza una cobertura del 85% del "Proxy" de Riesgo Inherente del conjunto del sistema. El conjunto de Procesos de Prioridad Alta y Media objeto de revisión se ha configurado con el objetivo de asegurar, en sentido amplio, la inclusión de todos los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, así como del procedimiento de cierre contable y de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

La estrategia de aseguramiento contempla la **intervención de distintas unidades de aseguramiento, que actúan todas ellas bajo la supervisión de Auditoría Interna** de Sareb que, adicionalmente, realiza actuaciones directas sobre determinados procesos y aplica niveles de supervisión acordes con la criticidad de los procesos

objeto de revisión y con el nivel de confianza en la unidad de aseguramiento.

Como resultado de todo lo anterior, Auditoría Interna de Sareb elabora un informe en el que se recogen las conclusiones obtenidas del proceso de supervisión, así como las áreas de mejora que hayan podido ponerse de manifiesto, iniciando actividades de seguimiento de las medidas correctoras identificadas hasta su adecuada resolución.

Es responsabilidad de la función de Auditoría Interna informar periódicamente al Consejo de Administración (a través del Comité de Auditoría) y al Primer Ejecutivo de la Compañía sobre el propósito de sus actividades, el grado de cumplimiento de su Programa Anual y las principales conclusiones de sus exámenes y evaluaciones que, incluyen, entre otros aspectos, una clara identificación de aquellas cuestiones que pudieran presentar un impacto significativo, real o potencial, en los niveles de riesgo de Sareb.

Finalmente, cabe resaltar las tareas **del auditor externo y sus puestas en común con los Órganos de Gobierno**. Los auditores externos asisten a las sesiones del Comité de Auditoría con regularidad y tienen comunicación directa con el equipo directivo de la Compañía para la revisión y actualización de los temas más significativos relacionados con la auditoría de cuentas.

Esta comunicación se produce bidireccionalmente de acuerdo a lo recogido en las Normas Técnicas de Auditoría y se lleva a cabo mediante reuniones periódicas al objeto de que el auditor externo obtenga la información necesaria para el desarrollo de su trabajo, así como, en particular, información sobre la valoración interna de los riesgos a los que está expuesta la Sociedad.

Recíprocamente, el auditor externo informa a la dirección de la Compañía y al Comité de Auditoría sobre el alcance de la auditoría y los hechos significativos surgidos durante el desarrollo de la misma, así como de las recomendaciones de control interno detectadas y, en su caso, de las medidas correctoras que se han puesto en marcha para su subsanación. En el ejercicio 2021 (como ya aconteció en el 2020), el auditor externo de Sareb ha revisado el Sistema de Control Interno sobre la Información financiera, descrito en este informe, de acuerdo con el alcance establecido en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al SCIIF de las entidades cotizadas.

## 4. 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 ella las relacionadas con cuestiones sociales, medioambientales y de cumplimiento.

Abarcando a cuestiones de Modelo de Gobierno; Sistema de Control Interno SCISNE, Códigos de Conducta, Estándares éticos, Buzon de Denuncias, compromisos de medioambiente, Gestión de Personal bajo reglas de igualdad, diversidad y conciliación, etc.

En virtud de lo indicado en la Ley 11/2018, de 28 de diciembre en materia de información no financiera y diversidad, y de conformidad con el artículo 2.62. 5) de la Ley de Sociedades de Capital, la información correspondiente a dicho estado se presenta en el informe separado "Estado de la información no financiera de la sociedad".

## 5. Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias ni tampoco las mantiene al 31 de diciembre 2021.

## 6. 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.

## 7. Hechos posteriores

Si bien no afectan a los estados financieros cerrados del ejercicio 2021, podrían considerarse como hechos significativos que pudieran afectar al devenir de la compañía, en línea con lo informado en distintos apartados de este informe:

- Recientemente se ha cerrado la pre-selección de los Servicer Generalistas del proceso SMO, siendo que se hará efectiva con el cierre de los contratos a lo largo del segundo trimestre del año 2022. Siendo preseleccionados Hipogés Ibérica y Anticipa-Aliseda.
- En fechas recientes se ha producido la agresión territorial del ejército ruso en Ucrania, siendo que no sólo está conmocionando el orden político y económico, sino que abre una situación de incertidumbre en la economía europea y mundial que en estos momentos no es fácil calibrar.
- En enero fue aprobado el RD-L 1/2022 que permite al FROB alcanzar la mayoría del capital de Sareb, y por tanto asumir su control total, sin modificarse la condición jurídica de Sareb como empresa privada.

Introduce igualmente una ampliación del objeto social de la empresa en cuanto agente activo en el ámbito de la vivienda social.

- Siendo que en las próximas semanas está previsto que el FROB alcance dicha mayoría, y que en virtud pudieran producirse variación en el número y nombres de los consejeros, para el cierre de cuentas se optó que éstas fueran formuladas por los consejeros vigentes. No obstante, también se optó por no formalizar por dicho Consejo un nuevo Plan de Negocio en la razonabilidad de que este fuera abordado por el nuevo Consejo. No obstante, y en el marco de las necesidades del proceso de valoración, sí enunció una serie de parámetros de dicho plan (sendas de precios, volúmenes de venta, etc).

Adicionalmente, se incluyen en la nota 19 el resto de hechos posteriores que afectan a los estados financieros de la Sociedad.

## 8. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio 2021 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

## 9. Grado de seguimiento de las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno de la Comisión Nacional del Mercado de Valores

La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. ("Sareb" o la "Sociedad"), desde su constitución y en cumplimiento de lo dispuesto la orden ministerial ECC/461/2013, de 20 de marzo, en su calidad de entidad emisora de valores, ha elaborado y publicado anualmente en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el informe anual de gobierno corporativo siguiendo el modelo establecido para entidades distintas a las cajas de ahorros o sociedades mercantiles estatales o entidades públicas que emitan valores que se negocien en mercados oficiales.

Sin embargo, tras la entrada en vigor de la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas se modifica la disposición adicional séptima del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores para exceptuar de la obligación de elaborar el informe anual de gobierno corporativo a las entidades emisoras de valores distintas de las sociedades anónimas cotizadas.

Por tanto, Sareb ya no debe de elaborar el informe anual de gobierno corporativo del ejercicio 2021 sino que únicamente debe proporcionar información sobre gobierno corporativo en su informe de gestión, que se concreta en incluir una referencia, en su caso, al código de buen gobierno que la entidad siga, con indicación de las recomendaciones del mismo que no se sigan.

En este sentido Sareb toma como referencia y sigue el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas que fue publicado por la CNMV en 2015 y que ha sido actualizado en junio de 2020 (el "CUBG").

Realizado el preceptivo análisis del grado de cumplimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo incluidas en el CUBG, de las 64 recomendaciones, a Sareb no le son aplicables 9; cumple con 41; cumple parcialmente con 9 y, únicamente, no cumple con 5.

La mayor parte de los casos de cumplimiento parcial, incumplimiento o falta de aplicabilidad de las recomendaciones vienen provocado por las especialidades de Sareb derivada de la normativa que le es de aplicación, fundamentalmente en estos dos campos:

- Recomendaciones que no pueden ser cumplidas por las restricciones legales para ser accionista de Sareb y, por ende, de la propia composición accionarial limitada;
- Recomendaciones que desarrollan aquellas obligaciones legales para sociedades cotizadas incorporadas el capítulo XIV de la Ley de Sociedades de Capital que no son aplicables a Sareb, y en especial en lo relativo a la información a publicar en la página web.

En este sentido, el seguimiento por parte de Sareb de las recomendaciones es el siguiente:

**1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.**

Cumple  Explique

Debido a la especialidad y finalidad propias de Sareb, y en aplicación del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, los Estatutos Sociales en su artículo 5 establecen que solo podrán participar en el capital social de la Sociedad determinado tipo de entidades incluidas en el apartado 2.

Todas las entidades no incluidas en el referido listado tendrán la consideración de "Accionista Restringido" de manera que las acciones de la Sociedad solo se pueden adquirir por los accionistas recogidos en el apartado 2 lo que imposibilita la toma de control de la Sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

**2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:**

- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
- b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**3. Que, durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:**

- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
- b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

Hasta la fecha Sareb no ha estado obligada a seguir (o en su caso, explicar) el grado de seguimiento de las recomendaciones del CUBG y, por tanto, no ha dado cumplimiento a esta recomendación.

**4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.**

**Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

Dado que la composición accionarial de Sareb es muy reducida, con un total de 32 accionistas, la relación con los accionistas es cercana y habitual. Sareb no es una sociedad cotizada, y aunque es una sociedad emisora, no está obligada a presentar la mayor parte de la Información financiera periódica (semestral y trimestral) ya que emite valores de deuda con un valor nominal unitario de, al menos, 100.000 euros. En consecuencia, no le aplicaría igual que a una sociedad cotizada la necesidad de contar con una política de información financiera. Asimismo, sumado a lo anterior y partiendo de la base de que la Sociedad cuenta con Accionistas limitados por la normativa aplicable no tiene la misma necesidad que una sociedad cotizada de contar con políticas de comunicación y contactos con accionistas o para proxy advisors.

Sin perjuicio de lo anterior, desde 2018 Sareb cuenta con una "Política de Reputación Corporativa, Comunicación y Relaciones Institucionales", aprobada por el Consejo de Administración, si bien no la hace pública en su página web, por considerarse innecesario dadas las circunstancias.

A este respecto, debe tenerse en cuenta que la razón de ser de esta recomendación es la de que los accionistas y grandes inversores, actuales y potenciales, que no estén representados en el Consejo de Administración dispongan de esta información. Sin embargo, en el caso de Sareb el artículo 5 de los Estatutos Sociales elimina la posibilidad que los denominados "Accionistas Restringidos" sean accionistas de la Sociedad, de manera que esta publicidad solo estaría justificada hacerla a través del "Foro del Accionista", al cual precisamente solo tienen acceso los "Accionistas de la Sociedad".

**5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.**

**Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:**

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple  Cumple parcialmente  Explicar

Sareb no publica la convocatoria de la Junta en su página web porque, dadas las especiales características de la Sociedad, la publicación en la web corporativa se ha sustituido por la convocatoria mediante burofax. No obstante, en la propia Junta se hace entrega a los accionistas del Informe sobre el Funcionamiento del Comité de Auditoría que incluye información sobre la independencia del auditor y las operaciones vinculadas.

**7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas. Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explicar

La recomendación de transmitir la Junta General en directo por la página web basa su sentido en la utilidad de dicha medida para facilitar la implicación en la vida societaria de los accionistas minoritarios y para procurar información a los potenciales inversores y al mercado en general. En este sentido, el tamaño y el número de accionistas de Sareb hace innecesaria esta medida especialmente teniendo en cuenta la modificación estatutaria aprobada en la Junta General de 28 de octubre 2020 por la cual el órgano de administración puede habilitar la asistencia telemática (por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple) de los Accionistas de la Sociedad.

**8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elabore de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de las propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explicar

**9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.**

**Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explicar

**10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:**

- a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.
- b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.
- c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.
- d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.**

Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.**

**Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.**

Cumple  Explique

**14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:**

- a) sea concreta y verificable;
- b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
- c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

**Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero. La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explicar

Aunque por el momento la Sociedad no ha aprobado una política dirigida a favorecer una composición apropiada del Consejo de Administración, tanto el artículo 19 de los Estatutos Sociales como el artículo 5 del Reglamento del Consejo de Administración recogen los requisitos que deben cumplir los candidatos de cara a poder formar parte del Consejo de Administración.

Asimismo, entre las funciones del Comité de Nombramientos y Retribuciones recogidas en el artículo 13 de su Reglamento se incluyen tanto la de evaluar el perfil de las personas más idóneas para formar parte del Consejo como la de informar (o elevar en el caso de los consejeros independientes) de las propuestas de nombramientos de los miembros del Consejo de Administración.

**15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.**

**Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explicar

**16. Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital. Este criterio podrá atenuarse:**

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple  Explicar

**17. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.**

**Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.**

Cumple  Explicar

**18. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:**

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan se traten o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**19. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.**

Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**20. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**21. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable. También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.**

Cumple  Explique

**22. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.**

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurran circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**23. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto haga, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.**

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**24. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.**

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**25. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.**

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

El Reglamento del Consejo de Administración no recoge el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros, aunque esta información se valora en el proceso de selección de consejeros en el momento de evaluar la dedicación y posibles incompatibilidades de los candidatos que se propone designar como miembros del Consejo de Administración.

**26. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**27. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**28. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.**

Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**29. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**30. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.**

Cumple  Explique  No aplicable

**31. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.**

**Cuando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**32. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

Como se ha mencionado anteriormente, Sareb cuenta con una estructura accionarial reducida que se mantiene estable por la propia definición de su composición por lo que prácticamente no ha habido movimientos de accionariado, salvo los derivados de la conversión de obligaciones subordinadas en 2016 y en 2021 así como de fusiones entre entidades financieras o compraventas intragrupo.

Asimismo, los accionistas significativos se encuentran representados en el Consejo de Administración mediante consejeros dominicales por lo que están debidamente informados acerca de la opinión de los accionistas sobre la Sociedad sin que sea necesario que se lleven a cabo comunicaciones de carácter formal.

**33. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

El Consejo de Administración no lleva a cabo un sistema de evaluación periódica en su conjunto ni del primer ejecutivo. Pese a ello, el Consejo de Administración aprueba anualmente un informe de desempeño de su propio funcionamiento, así como del de los Comités de Retribuciones y Nombramientos y de Auditoría, en el que da cuenta de la actividad y grado de seguimiento de la normativa que le es de aplicación.

**34. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.**

Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**35. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.**

Cumple  Explique

**36. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:**

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.
- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos. Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos. Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

**El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.**

Cumple  Explique

Sareb, anualmente, elabora un Informe de desempeño del Consejo de Administración donde se evalúan los aspectos recogidos en la recomendación del Código de Buen Gobierno.

No obstante, por el momento, no se ha contado con el auxilio de un consultor externo para la evaluación, todo ello en la medida en que, por las características de la Sociedad y dado que se han tenido en consideración los estándares de mercado a la hora de evaluar el funcionamiento del Consejo de Administración, no se ha considerado necesario.

**37. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.**

- Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**38. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.**

- Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**39. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.**

- Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**40. Que, bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.**

- Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**41. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.**

- Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**42. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:**

**1. En relación con los sistemas de información y control interno:**

- a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo—incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción—revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada

principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
- d) Velar en general por que las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.

## 2. En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**43. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**44. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.**

Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**45. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:**

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**46. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:**

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**47. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones –o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas– se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**48. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.**

Cumple  Explique  No aplicable

**49. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.**

**Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**50. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:**

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**51. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**52. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:**

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**53. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de autoorganización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

El Comité de Auditoría y el Comité de Nombramientos y Retribuciones revisan el cumplimiento de las políticas y reglas de la Sociedad de cuantas materias estén en su ámbito de competencia y se consideren de interés para la Sociedad. No obstante, los reglamentos de los Comités no incluyen referencias expresas a políticas de estas materias en tanto y cuanto no se ha considerado necesario recoger explícitamente cada una de ellas.

**54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:**

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa, así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo, se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

Tal y como se recoge en la recomendación anterior, la Sociedad tiene repartidas entre su Comité de Auditoría y su Comité de Nombramientos y Retribuciones todas las materias que, dentro de su competencia, se consideran de interés para la Sociedad entre las que se encuentran las recogidas en la presente recomendación. No obstante, algunas de ellas no se incluyen explícitamente en los reglamentos de los Comités en tanto y cuanto no se ha considerado necesario hacer referencias expresas a las mismas.

**55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:**

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

Aunque Sareb no cuenta propiamente con una política de sostenibilidad en la que se recojan todos los apartados incluidos en la recomendación sí que cuenta con varias políticas en las que se tratan las cuestiones sociales, ambientales y reputacionales. Concretamente, la Sociedad cuenta con una Política de Gestión de Personas, una Política de Responsabilidad Social Corporativa, Política de Gestión Ambiental, Calidad y Prevención de Riesgos Laborales y la Política de Reputación Corporativa, Comunicación y Relaciones Institucionales.

**56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.**

Cumple  Explique

**57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.**

**Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.**

Cumple  Cumple parcialmente  Explique

**58. Que, en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.**

**Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:**

- a) Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- b) Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.

c) Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.**

**Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.**

Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.**

Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.**

- Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**62. Que, una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercerlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.**

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

- Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.**

- Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

**64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.**

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

- Cumple  Cumple parcialmente  
 Explique  No aplicable

## OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

En enero de 2022 ha entrado en vigor el Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, por el que se modifican la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria.

A este respecto, el artículo primero ha supuesto la modificación de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito de tal forma que el apartado 4 de la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito ha quedado modificado de la siguiente forma:

"4. Podrán adquirir la condición de accionistas de la sociedad, además del FROB, las entidades de crédito, las demás entidades calificadas como financieras de conformidad con el apartado 1 del artículo 7 de la Ley 22/2014, de 12 de noviembre, por la que se regulan las entidades de capital-riesgo, otras entidades de inversión colectiva de tipo cerrado y las sociedades gestoras de entidades de inversión colectiva de tipo cerrado, y por la que se modifica la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva.

El FROB podrá adquirir y mantener una participación igual o superior al cincuenta por ciento del capital de la sociedad con objeto de gestionar los procesos de resolución y reestructuración derivados de esta ley. Dicha participación se registrará por lo previsto en la presente disposición, en el régimen jurídico del FROB contemplado en la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, y en su normativa de desarrollo.

La adquisición de acciones por el FROB requerirá acuerdo de la Comisión Rectora en la composición establecida en el artículo 54.6 de la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, previo informe de la Intervención General de la Administración del Estado, relativo al cumplimiento de los procedimientos aprobados y a la razonabilidad del precio propuesto."

Asimismo, y como consecuencia de lo anterior, Sareb se someterá al régimen de contratación que le corresponda de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

Por último, en cuanto al régimen de los contratos mercantiles y de alta dirección de la Sociedad será el establecido en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral.

---

D. Javier García del Río

*Presidente*

---

Enric Rovira Masachs

*Consejero*

---

Javier Garcia-Carranza Benjumea

*Consejero*

---

Javier Bartolomé Delicado

*Consejero*

---

Iñaki Goikoetxea González

*Consejero*

---

Eduardo Aguilar Fernández-Hontoria

*Consejero*

---

Jordi Mondéjar López

*Consejero*

---

Jaime Rodríguez Andrade

*Consejero*

---

FROB (Representado por D<sup>a</sup> Paula Conthe)

*Consejero*

---

Juan Ignacio Ruíz de Alda

*Consejero*

---

Idoya Arteagabeitia González

*Consejero*

---

Carmen Motellón García

*Consejero*

---

Alberto Valdivielso Cañas

*Consejero*

---

Javier Torres Riesco

*Consejero*







**CALLE COSTA BRAVA, 12  
28034, MADRID**

**[www.sareb.es](http://www.sareb.es)**