



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

INFORME SEMESTRAL 2022





Índice

1. Resumen ejecutivo	3
2. Buen gobierno	5
2.1. El modelo de gobierno	5
2.2. Una estructura adecuada para impulsar el cumplimiento del mandato	8
2.3. Composición y funcionamiento del Consejo de Administración	10
3. Compromiso con la Sociedad y el desarrollo económico	13
4. Evolución del negocio en el primer semestre de 2022	15
4.1. Seguimiento presupuestario del primer semestre	15
4.2. Principales riesgos e incertidumbres futuras	17
4.3. Principales magnitudes del semestre	19
4.4. La Gestión y venta de inmuebles	20
4.5. Gastos	33
4.6. La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles	34
4.7. Información financiera	38
4.8. Cancelación de deuda	40



1. Resumen ejecutivo

La actividad de la compañía ha sido muy intensa durante el primer semestre de 2022, tanto en los aspectos regulatorios y corporativos, como de gobernanza, desarrollo de su actividad ordinaria y lanzamiento de nuevas líneas de actuación.

En cuanto a los aspectos corporativos, durante el primer semestre del ejercicio 2022 se han producido modificaciones significativas en la normativa aplicable a Sareb, tras la entrada en vigor del 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-ley 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 (en adelante, "RD Ley 1/2022"), cuyas cuestiones más relevantes son las siguientes:

- Se eliminan los límites a la participación del Estado en el accionariado de Sareb, permitiendo así la toma de control por parte del Estado en el capital de Sareb. Como consecuencia de ello, en abril de 2022 el FROB se ha convertido en el accionista mayoritario de Sareb, al ostentar el 50,14% del accionariado. No obstante lo anterior, Sareb ha mantenido su sometimiento al ordenamiento jurídico privado con algunas especificidades: (i) adaptación del régimen de contratos mercantiles y de alta dirección a los del sector público estatal al establecido en disposición adicional octava del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral (en adelante, RD Ley 3/2012) y (ii) sometimiento al régimen de contratación del sector público, 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 (en adelante, "LCSP"). A fecha de cierre de este informe, la compañía ya ha concluido su proceso de adaptación a las citadas normativas.
- La entrada en vigor de dicho Real Decreto-ley ha introducido –sin modificar el objeto social de Sareb– un principio de sostenibilidad en la compañía, dotando de este modo, de mayor cobertura la estrategia de Sareb en cuanto a vivienda social.

Tras estos cambios, Sareb continúa ejecutando su estrategia desinversora como hasta ahora, poniendo un mayor foco en la actividad de vivienda social y tratando de maximizar tanto el valor económico como el social de sus activos.

Fruto del cambio accionarial anteriormente comentado, la Junta General de Accionistas de Sareb ha decidido reordenar la estructura de su Consejo de Administración, reduciendo de 14 a 9 el número de consejeros, dotando así de mayor eficiencia y simplicidad a la organización. Adicionalmente, los nuevos consejeros aprobaron por unanimidad el nombramiento de Javier Torres Riesco como presidente no ejecutivo y de Leopoldo Puig Turégano como consejero delegado, en sustitución de Javier García del Río, que presentó su renuncia voluntaria. Con esta estructura, Sareb viene cumpliendo con los más avanzados estándares en materia de gobernanza y con esta estructura se adapta a las últimas recomendaciones en esta materia.

En relación con el nuevo régimen retributivo de la alta dirección contemplado por el RD Ley 3/2012, la retribución del Consejo de Administración de la compañía se ha reducido en más de un 40% respecto del importe total aprobado en 2021.

Desde el punto de vista operativo, el primer semestre está marcado por la finalización de los contratos en vigor de *servicing* generalista y dando comienzo a los nuevos contratos de *servicing* firmados al amparo del proyecto denominado "Simplificación del Modelo Operativo (SMO)". Dicho proyecto, iniciado en el ejercicio 2021, tiene como objetivo definir un nuevo marco de relación con los gestores comerciales -o *servicers*- a partir del 1 de julio de 2022. Dicho proceso ha concluido en el primer semestre del ejercicio 2022 con la adjudicación a dos nuevas compañías,

Hipoges Iberia y Anticipa-Aliseda, de la gestión de la cartera de préstamos e inmuebles run-off de Sareb. El proceso, auditado por una firma independiente y guiado por los principios de concurrencia, no discriminación y transparencia pretende combinar la obtención de un servicio de calidad con una mejora en la eficiencia del gasto. En paralelo, en mayo de 2022, Sareb ha adjudicado a Servihabitat la gestión de su cartera de vivienda social, con el objetivo de dotar a la Sociedad de un servicer especializado en dicha materia responsable de la prestación integral del servicio siguiendo las políticas y procedimientos marcados por la compañía.

Con estas adjudicaciones, Sareb completa su mapa operativo, compuesto por tres áreas de actividad diferenciadas, dotadas con gestores específicos cada una de ellas, buscando una mayor especialización en aquellas actividades donde se requieren capacidades diferenciales de gestión:

Áreas de actividad:

- **Run-off:** activos financieros e inmobiliarios en los que la compañía no ve margen para la generación de valor, asignándoles la venta inmediata como estrategia prioritaria de desinversión.
- **Generación de valor:** esta actividad se centra en el desarrollo urbanístico y la promoción inmobiliaria sobre activos inmobiliarios (originales o procedentes del proceso de transformación), con el objetivo de incrementar su valor para maximizar su recuperabilidad mediante su venta ordenada.
- **Vivienda asequible y social:** nuevo modelo de gestión dirigido a familias vulnerables que habitan actualmente en las viviendas de Sareb, que contempla su acceso a un alquiler social o asequible, así como el correspondiente programa de acompañamiento social.

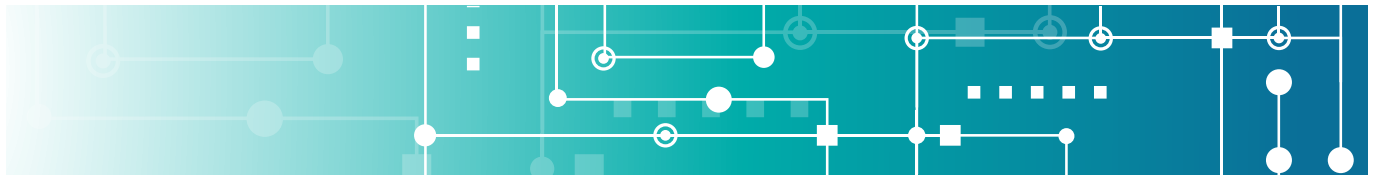
En términos de actividad, el primer semestre del ejercicio 2022 ha estado marcado por dos aspectos: por un lado, se confirma el cambio de tendencia iniciado en el ejercicio 2021 tras un 2020 marcado por el covid-19, con un buen comportamiento generalizado del mercado inmobiliario, lo cual se ha confirmado en el incremento del número de transacciones registradas en el mercado. Sareb ha sabido acompañar la inercia del mercado y ha registrado un incremento del 8% de sus ingresos -sin considerar el impacto por el devengo de intereses-, y en concreto un 19% de los ingresos provenientes de la venta de sus activos inmobiliarios, que es la principal fuente de ingresos de la compañía. Sareb mantiene su estrategia de focalizar sus ventas hacia compradores minoristas.

Por otro lado, durante el primer semestre del ejercicio 2022 la inestabilidad geopolítica y el incremento de los tipos de interés y de la inflación han provocado un aumento de la incertidumbre en cuanto a la posible evolución negativa de las principales variables macroeconómicas de cara al segundo semestre del ejercicio 2022 y próximo ejercicio 2023. Esta situación tendrá su impacto negativo, aunque aún incierto en cuanto a su intensidad, en las principales variables del mercado inmobiliario y, por tanto, en la actividad de Sareb.

En estos seis primeros meses del ejercicio se vendieron 9.883 inmuebles, un 22% más que en el mismo periodo de 2021, lo que se ha traducido en unos ingresos de 808,9 millones de euros, lo que supone un incremento del 19%. En este sentido, merece destacarse la actividad en la venta de viviendas, donde en este periodo se han vendido 4.486 viviendas con un precio medio de venta de 97.500 euros, en su práctica totalidad a compradores minoristas.

Por su parte, Árqura Homes – el Fondo de Activos Bancarios (FAB) constituido conjuntamente con Värde para promover vivienda nueva - ingresó 47 millones de euros en el primer semestre de 2022 y ya cuenta en su haber con 1.001 viviendas entregadas desde su inicio en el ejercicio 2019. Actualmente, tiene en cartera 132 promociones activas que contemplan la construcción de 7.577 viviendas y de las que ya se encuentran en fase de comercialización 5.549 viviendas.

Además, la actividad de Sareb en la transformación de garantías de préstamos en inmuebles ha sido positiva entre enero y junio de 2022, con resultados en línea con las previsiones con las que se contaba al inicio del ejercicio 2022. El volumen de transacciones ha alcanzado los 1.101 millones de euros, lo cual supone un descenso del 13% respecto a la cifra registrada en el primer semestre del ejercicio 2021, de forma consistente con la reducción que ha sufrido el balance de activos financieros.



2. Buen gobierno

2.1. El 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.

Un marco legislativo claro y preciso

La constitución y el desarrollo de la actividad de Sareb se define fundamentalmente por 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.¹
- Real Decreto-ley 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.¹
- 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.¹
- 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.

Supervisión

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

Órganos supervisores del cumplimiento de los objetivos societarios

Banco de España

La Dirección General de Supervisión del Banco de España observa el cumplimiento del objeto social único de Sareb, sus posibles desviaciones, la transparencia de sus actividades y la composición de los órganos de gobierno.

¹ Modificadas por el Real Decreto-Ley 1/2022

CNMV

Es el organismo encargado de la supervisión, inspección y transparencia de los mercados de valores. De este modo, en lo que respecta a Sareb, la emisión de la deuda senior, así como la emisión de renta fija (bonos) y FAB (Fondo de Activos Bancarios) están sujetas al control y supervisión de la CNMV.

Gobierno corporativo

Sareb, como Empresa de Interés Público y emisora de valores de renta fija, se sujeta a lo especificado en la normativa aplicable (además de la normativa específica de Sareb y la Ley de Sociedades de Capital) para este tipo de Sociedades, reflejando en su regulación interna las disposiciones más relevantes en cuanto a la organización, funcionamiento y facultades de sus Órganos Sociales.

Además, Sareb tiene en cuenta las recomendaciones emitidas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) para este tipo de sociedades a través del Código Unificado de Buen Gobierno, cuyo grado de cumplimiento es analizado por la sociedad en el Informe de Gestión anualmente, así como las Guías de la CNMV para comisiones de auditoría y para comisiones de nombramientos y retribuciones.

Composición del capital a cierre del primer semestre de 2022



Consejo de Administración²



² 100% de asistencia de los consejeros en todas las sesiones. Se muestra la composición de los comités a 30 de junio. El 29 de junio se celebró una Junta de accionistas en la que se modificó la composición de los Comités, quedando de la siguiente forma: Comité de Retribuciones y Nombramientos: 4 miembros (3 independientes y 1 dominical); y Comité de Auditoría: 5 miembros (3 independientes y 2 dominicales). Sin embargo, los nuevos consejeros no se incorporaron oficialmente hasta julio.

En abril de 2022, con motivo del cambio en la composición accionarial de Sareb, se redujo el número de miembros del Consejo de Administración de 14 a 9 miembros. Esta reducción ha sido posible gracias a la renuncia de los accionistas privados a su derecho de designación de consejeros.

Cumplimiento y regulación

Es el régimen normativo que permite cumplir los compromisos asumidos por Sareb en sus relaciones con clientes, empleados y directivos, proveedores, terceros y con la Sociedad en su conjunto. Los valores que han regido y siguen rigiendo las actuaciones de la compañía en su nuevo contexto como sociedad con mayoría pública son los de integridad, transparencia, eficacia y conocimiento de las pautas de comportamiento ético que deben regir las relaciones individuales entre sus empleados y directivos.

Sistema de control interno y mecanismos de gestión de riesgos

En el modelo de gestión y control de riesgos de la sociedad, en lo que a supervisión de riesgos se refiere, se integran los cinco sistemas de control interno que siguen:

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

Tiene por finalidad asegurar la consistencia de las políticas y estrategias de la sociedad y asegurar la adecuada gestión y control de riesgos mediante un diseño organizativo con responsabilidades claramente definidas en materia de gestión y control de riesgos. Ello debe establecerse de forma que favorezca la articulación de las tres funciones de control en las que descansa la supervisión de los riesgos de la sociedad.

Sistema de control interno sobre normas éticas (SCISNE)

Tiene la misión de asegurar el cumplimiento del Código de Conducta, de las Políticas de Prevención de Blanqueo de Capitales y Prevención de Riesgo Penal, y todas aquellas normas que regulan la actividad de la Compañía.

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

Comprende los procedimientos de control para mitigar los riesgos de naturaleza operacional derivados de los procesos de negocio y de soporte de los riesgos financieros (crédito, precio inmobiliario, tipo de interés y liquidez) y los derivados de la ejecución de decisiones estratégicas.

Sistema de control interno sobre la información financiera (SCIIF)

Tiene por objetivo garantizar la fiabilidad y trazabilidad del flujo de información financiera y la gestión de sistemas que lo soportan.

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

Conjunto de procesos que se llevan a cabo para proporcionar seguridad respecto a la información no financiera (riesgos medioambientales, sociales, relativos a las personas, respeto a los derechos humanos, lucha contra la corrupción y soborno e información sobre la sociedad).

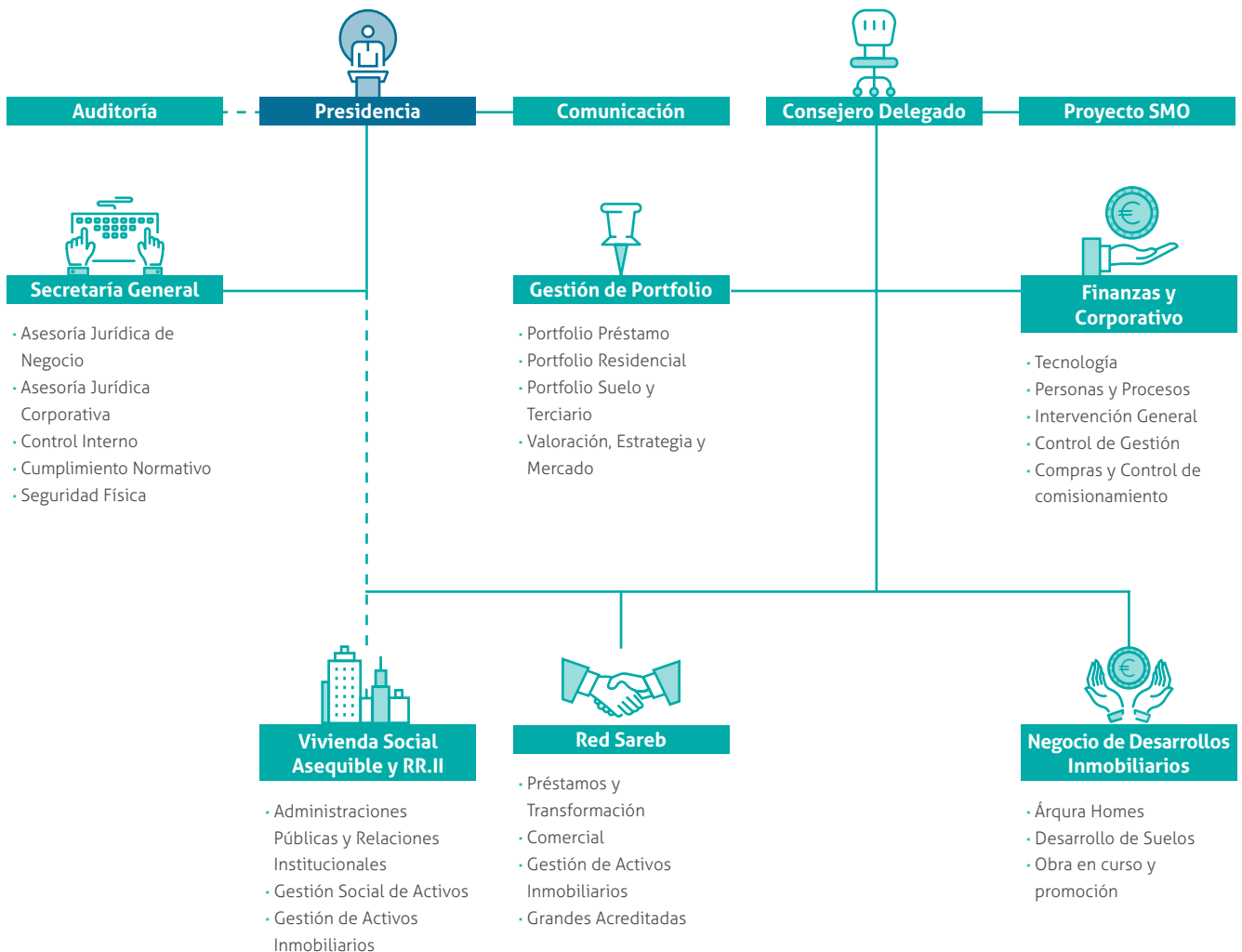
2.2. Una estructura adecuada para impulsar el cumplimiento del mandato

El objetivo de esta nueva organización es potenciar el negocio minorista y dotar de mayor eficiencia a la operativa, con un adecuado reparto de funciones

Los objetivos de la nueva organización societaria consisten en reforzar las áreas vinculadas al negocio minorista, a la generación de valor y a la gestión de activos con enfoque social, así como en poner foco en la estrategia individualizada de cada activo, ejes fundamentales del Plan de Negocio de Sareb. La nueva organización permite también poner foco en la incorporación del principio de sostenibilidad. Sareb puede ceder, como parte de su política de sostenibilidad, la propiedad o uso de activos a otros organismos que desarrollen políticas de vivienda social u otras políticas con alto valor social, incorporando este factor de utilidad social dentro del objetivo de optimización de valor. Adicionalmente, se produce un reparto de funciones entre las figuras del Presidente y del Consejero Delegado, reforzando el marco de gobernanza de la compañía y siguiendo las mejores prácticas en esta materia.

A 30 de junio de 2022, el nuevo Comité de Dirección está formado por siete miembros. En ese contexto, continúan las responsabilidades y funciones de las direcciones de negocio, tal como se definieron en la reestructuración organizativa y jerárquica implantada en el primer semestre de 2021, con el objetivo de maximizar la eficiencia respecto a la estructura existente en el ejercicio 2020. En este periodo, como consecuencia del foco estratégico que Sareb da a esta actividad, se ha creado la dirección de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales. Esta creación se produce tras la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, reforzando el compromiso social que ya venía desarrollando la compañía.

Organigrama de Sareb al 30 de junio 2022: ámbitos funcionales de cada área



El capital humano de Sareb en el primer semestre de 2022

Los trabajadores de Sareb aportan una amplia experiencia en diversos sectores, especialmente en el inmobiliario y el financiero

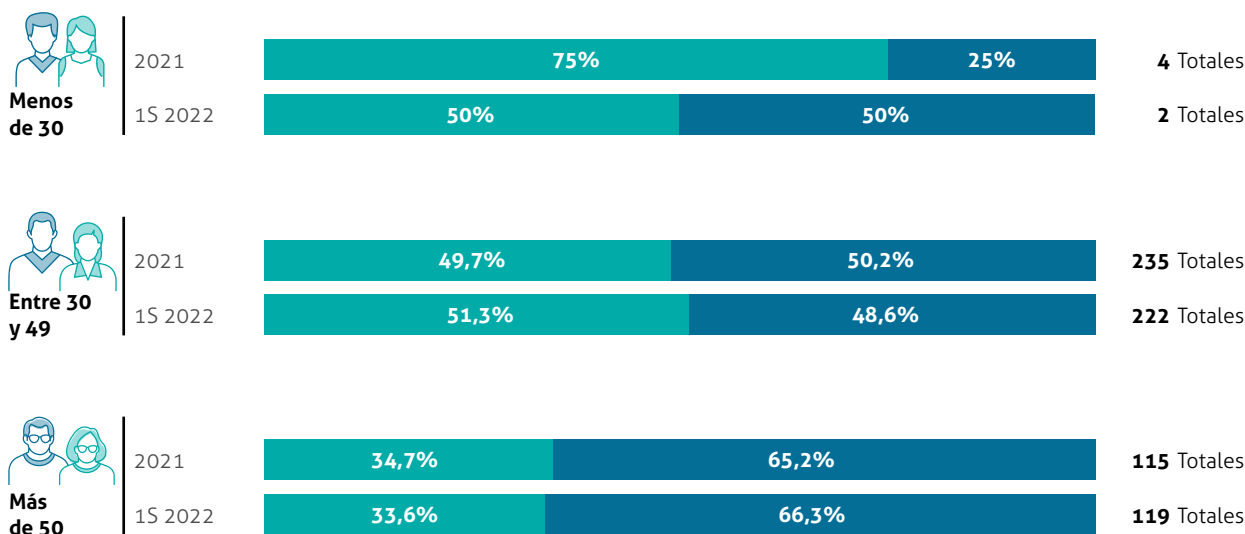
El cumplimiento del mandato no sería posible sin el compromiso y la dedicación de los profesionales que integran la compañía.

A cierre de junio de 2022, la plantilla de Sareb estaba compuesta por un total de 343 personas, lo que supone un descenso del 5,8 % respecto a la misma fecha de 2021 (reducción del 3,1% respecto al cierre del ejercicio 2021).

Sareb cuenta con un modelo de empresa extendida – se tiene en cuenta el resto de eslabones que configuran su actividad, el cliente final, el apoyo de los *servicers* y proveedores con los que la compañía opera-, lo que le permite gestionar su cartera de activos, lo cual es plenamente consistente con la consideración de Sareb como un instrumento de resolución con un periodo de vida determinado.

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



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


2.3. Composición y funcionamiento del Consejo de Administración

Relevo en la presidencia

En abril de 2022, el Consejo de Administración de Sareb nombró a Javier Torres, hasta entonces consejero dominical del FROB, nuevo presidente no ejecutivo de la entidad, en sustitución de Javier García del Río, que renunció voluntariamente al cargo por motivos personales, facilitando durante varios meses el traspaso ordenado de poderes y la consecución de los objetivos de la compañía.

En el mes de junio, la Junta General de Accionistas de Sareb aprobó la incorporación al Consejo de Administración de Leopoldo Puig. A continuación, el Consejo de Administración acordó aprobar una nueva estructura organizativa interna para la sociedad constituida por un Presidente no Ejecutivo (el Sr. Torres) y nombrar al Sr. Puig nuevo Consejero Delegado con facultades ejecutivas.

El Consejo de Administración de Sareb está actualmente compuesto por 9 miembros: el presidente no ejecutivo, el consejero delegado, tres consejeros independientes y cuatro consejeros dominicales en representación del FROB.

Sareb cuenta con cuatro mujeres consejeras: Paula Conthe (en representación del FROB), Carmen Motellón García, Idoia Arteagabeitia González y Carmen Allo. Esto significa un avance en materia de igualdad en el Consejo de Administración de la compañía.

El perfil de los consejeros de Sareb

Javier Torres Riesco

28.10.20

A

R

D FROB



FROB

Representado por **Paula Conthe**

14.04.15

28.10.20

A

R

D FROB



Juan Ignacio Ruiz de Alda

17.05.18

A

R

D FROB



Eduardo Aguilar Fernández - Hontoria

13.12.17

A

R

D FROB



Leopoldo Puig

29.06.22

A

R

Ejecutivo



Carmen Motellón García

30.04.19

A

R

Independiente



Idoya Artegabeitia González

30.04.19

A

R

Independiente



Carmen Allo

29.06.22

A

R

Independiente



Julián Navarro

29.06.22

A

R

D FROB



FECHAS

Fecha del primer
nombramiento
00.00.00

Fecha de reelección
00.00.00

COMITÉS A LOS QUE PERTENECE

- A** Comité de Auditoría
- R** Comité de Retribuciones y Nombramientos
- Presidente del Comité

NATURALEZA

- D** Dominical
- Ejecutivo
- Independiente

PERFIL Y COMPETENCIAS

- Administraciones Públicas
- Internacional
- Gestión empresarial
- Finanzas
- Sector Inmobiliario
- Legal

* Carmen Allo y Julián Navarro se incorporaron al Comité de Auditoría en julio.
Carmen Allo se incorporó al Comité de Retribuciones y Nombramientos en julio

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, y de 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

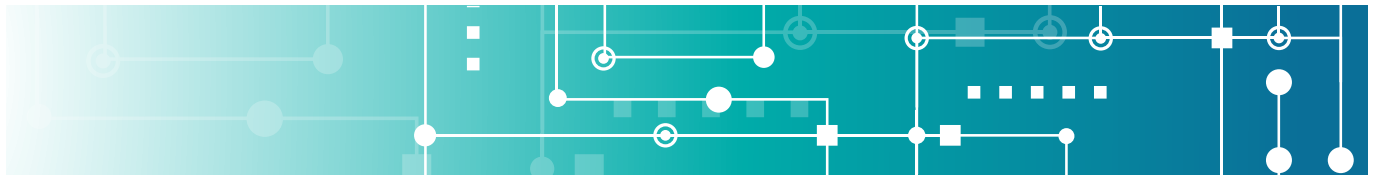
Entre sus funciones se encuentran el deber de informar, proponer y evaluar la idoneidad de los consejeros de Sareb, así como informar de la política general de retribuciones e incentivos.

Órgano de gobierno interno

Comité de Dirección

El Comité de Dirección es el máximo Órgano de Gobierno Interno de la sociedad. Está compuesto por el consejero delegado, y los directores de diferentes áreas (Secretaría General, Gestión de Porfolio, Red, Desarrollos Inmobiliarios, Finanzas y Corporativo, y Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales).

Su función es la de constituir el órgano colegiado de dirección de la sociedad, además de prestar apoyo y asistencia al Consejo de Administración y otras facultades delegadas por el mismo.



3. Compromiso con la Sociedad y el desarrollo económico

Sareb articula su compromiso con la sociedad, entre otras actuaciones, a través de la generación de un perímetro de vivienda con finalidad social, configurado por:

- viviendas donde residen familias vulnerables, bien con las que se ha formalizado un contrato de alquiler social, bien que están habitadas por familias vulnerables, con título o sin título, y
- con aquellas cedidas a la Administración Pública mediante convenios de uso.

En relación a estos convenios, Sareb creó en 2013 un programa pionero de cesión de vivienda a la Administración Pública, que es la que tiene las competencias en materia de vivienda, para atender los casos de vulnerabilidad con el soporte de los Servicios Sociales. Mediante esta iniciativa, la compañía ha puesto a disposición la Administración Pública -a nivel nacional, autonómico y local- viviendas para ser destinadas a alquileres sociales y asequibles.

El volumen de viviendas comprometidas a través de esta vía ha ido creciendo a lo largo de los años -desde 4.000 viviendas hasta 10.000 en 2020- y en 2021 la compañía dio un nuevo paso firmando un acuerdo con el Gobierno de España para ampliar el parque de viviendas a ceder a la AAPP hasta un total de 15.000 viviendas, de las que las administraciones públicas han solicitado hasta la fecha cerca de 3.300 viviendas.

Recientemente, con la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, se incorpora la sostenibilidad social entre los objetivos de la compañía, como un factor a tener en cuenta a la hora de decidir cómo extraer el mayor valor de los activos. Esto ha significado que Sareb haya ido fortaleciendo y profundizando en su modelo de gestión social.

En esta línea, para lograr la gestión eficaz y sostenible del perímetro social, Sareb ha desplegado durante el 2022 un nuevo modelo de gestión de alquiler social y acompañamiento social e inserción laboral, puesto en marcha en el segundo semestre, con el objetivo de identificar las situaciones de vulnerabilidad, regularizar su permanencia en una vivienda de Sareb, mejorar la situación socioeconómica de estas familias maximizando el valor social de los activos, pudiendo así actuar sobre el resto de los activos, mejorando de esta forma el proceso de transformación de Balance, y en definitiva, dando también cumplimiento al objetivo desinversor de Sareb.

La gestión social de los clientes vulnerables, tanto en relación al acompañamiento como la inserción laboral, se realiza con la colaboración intensa con la Administración Pública competente en esta materia, especialmente con los Ayuntamientos, Comunidades Autónomas y los Ministerios de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones o MITMA.

Esta iniciativa se suma al trabajo que Sareb ya venía desarrollando en los últimos años en materia de vivienda de alquiler social, que le ha permitido regularizar con contratos de alquiler a 1.115 familias vulnerables.

Iniciativas en materia de vivienda social y principales resultados:

Ayuda a colectivos en situación de emergencia social.

Cesión temporal de usufructo de viviendas a colectivos ante situaciones excepcionales. Se desarrolla conjuntamente con los Ayuntamientos y Comunidades Autónomas.

15.000

Viviendas para gestión dentro del **Parque Social** de Sareb.

3.386³

Viviendas en convenio comprometidas con las administraciones públicas desde el inicio de la actividad. **53 convenios** en vigor.


Alquiler Social

A través del Alquiler Social, en colaboración con Servicios Sociales, como solución habitacional alternativa ofrecida directamente por Sareb a familias con situación de vulnerabilidad

1.243⁴

Viviendas en Alquiler Social vigente. Lo que supone, aproximadamente, **4.972 personas beneficiadas** de dichos acuerdos actualmente.


Plan de acompañamiento

Análisis de la vulnerabilidad de las familias, y seguimiento de su posible colaboración para poder acceder a un alquiler asequible y social.

Definición de un **scoring de vulnerabilidad**, para evaluar a cada familia y servicio de **mediación** para llevar a cabo el seguimiento de la evolución de cada una.

Actualmente,

1.297⁵

Familias en estudio de Alquiler Social, que supone ayudar, aproximadamente, a **5.188 personas**.

³ El total de viviendas cedidas a la Administración Pública a través de un convenio desde que Sareb inicia su actividad. El total incluye convenios vigentes y otros acuerdos que ya han expirado

⁴ Total estimado de una media de 4 personas por vivienda, teniendo en cuenta un total de 1.243 expedientes de alquiler social.

⁵ Total estimado de una media de 4 personas por vivienda, teniendo en cuenta un total de 1.297 viviendas en estudio de alquiler social.



4. Evolución del negocio en el primer semestre de 2022

4.1. Seguimiento presupuestario del primer semestre⁶

El cumplimiento presupuestario durante el primer semestre del ejercicio 2022 ha alcanzado el 93% en lo que respecta a los ingresos. Dicho cumplimiento se encuentra impactado por el retraso en la formalización de una operación de Venta Institucional que se esperaba cerrar en el primer semestre y finalmente se ha formalizado en el mes de julio, superando el importe previsto inicialmente. Si se considera dicha operación el cumplimiento en ingresos alcanza el 98%.

La cifra de ingresos conseguida implica un crecimiento respecto a los ingresos de negocio (es decir, excluyendo el impacto derivado del devengo de intereses) del 9% respecto al mismo periodo del ejercicio 2021. En términos de margen bruto de negocio, el cumplimiento presupuestario -sin considerar el impacto de la pérdida por intereses devengados no recuperables- ha sido del 157%, si bien es cierto que, tras la publicación del RD Ley 6/2020, Sareb no tiene en consideración el valor contable de los activos como elemento clave en la toma de decisiones a la hora de desinvertir. Este factor favorece la desinversión de todos los activos de la Sociedad y no solo aquellos que cuentan con plusvalías contables.

En términos de segmentos de actividad destaca la consecución presupuestaria en ingresos procedentes del negocio de activos inmobiliarios, donde el crecimiento respecto al ejercicio 2021 ha ascendido a un 19% y el cumplimiento presupuestario ha alcanzado el 90%, sin considerar la operación de venta institucional formalizada en julio y comentada anteriormente. Dicho déficit presupuestario ha sido compensando, en parte, con el sobre cumplimiento presupuestario generado en el negocio de activos financieros (122%, sin considerar el impacto de la pérdida por intereses devengados no recuperables).

Profundizando 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 455,3 millones de euros, lo cual representa un incremento del 10,5% respecto al mismo periodo del ejercicio 2021. En número de unidades, Sareb ha logrado escriturar 4.486 viviendas -sin considerar anejos comerciales o registrales-, 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 162 y 98 millones de euros, respectivamente, habiendo logrado incrementos respecto al primer semestre del ejercicio 2021 del 90% y 34%, respectivamente.

Como se ha comentado anteriormente, en términos de margen bruto de negocio, las previsiones de Sareb eran que los márgenes de la sociedad deberían ser negativos como consecuencia de la entrada en vigor del RD Ley 6/2020, el cual exime a Sareb de entrar en causa de disolución por situación patrimonial insuficiente. Dicha modificación normativa permite a la Sociedad liquidar la totalidad de su cartera sin tener la necesidad de liquidar únicamente aquellos activos que cuentan con plusvalías contables. No obstante, los márgenes reales alcanzados durante el ejercicio 2022 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.

⁶ Todos los datos financieros recogidos en los capítulos 4.1 a 4.6 son datos financieros de gestión, en los cuales se considera el total del importe recibido en la actividad de la cartera de préstamos como ingreso.

En términos de transformación de balance, se ha logrado un cumplimiento del 99% del objetivo presupuestado. El volumen de transformación continúa siendo impulsado gracias al proceso de judicialización masiva iniciado por Sareb en el año 2019. Fruto de ello, en el primer semestre del ejercicio 2022, el canal más relevante para la transformación es el hipotecario, seguido por los acuerdos de dación en pago.

Procedente de la cartera de activos financieros, Sareb ha alcanzado un cumplimiento en ingresos del 122 % respecto a presupuesto, sin considerar el impacto por devengo de intereses no cobrados. El sobrecumplimiento se encuentra fuertemente impulsado por las líneas de Ventas consensuadas y Amortizaciones e intereses cobrados.

Por otro lado, el presupuesto contempla que, en el caso de aquellos activos con mayor recorrido de valor (suelos y obras en curso paradas), la actividad de promoción y desarrollo urbanístico puede suponer un incremento en la caja generada por la compañía. Durante el ejercicio 2022, ha destacado dicha rama de actividad, especialmente la generada por Árqura Homes, vehículo participado mayoritariamente por Sareb, que realiza actividad de promoción inmobiliaria, la cual ha aportado unos ingresos de 47 millones de euros (97 % respecto del presupuesto). El número de viviendas aprobadas para construir desde la constitución de Árqura Homes asciende a 8.578 viviendas. Durante el primer semestre del ejercicio 2022, las entregas de Árqura Homes ascendieron a 216, en línea con el presupuesto del ejercicio.

En relación con los gastos de explotación y de comercialización, el presupuesto del ejercicio contempla un escenario continuista con el ejercicio 2021, ejercicio en el que la compañía consolidó un plan de contención y eficiencia del gasto, que fue implantado en la segunda mitad de 2020.

Durante el primer semestre del ejercicio 2022, Sareb ha alcanzado un cumplimiento presupuestario del 91 % para dicho periodo (menor gasto comparado con el previsto). En términos interanuales, los gastos de explotación y comercialización se han visto reducidos en 23 millones de euros -un 6% respecto al primer semestre del 2021- principalmente, por los siguientes motivos:

- En primer lugar, durante el primer semestre del ejercicio 2022, los costes de comercialización han subido de manera homogénea a los ingresos de la sociedad (18%). Dichos costes comerciales han supuesto 59 millones de euros respecto a los 50 millones de euros devengados durante el primer semestre del ejercicio 2021.
- Por otro lado, los costes de transformación se han visto reducidos en un 22%, pasando a 72 millones de euros en el primer semestre de 2022, respecto a los 92 millones de euros devengados durante el mismo periodo del ejercicio 2021. Dicha reducción se ha producido debido a haber soportado una menor carga fiscal en la transformación debido al mix de producto transformado -mayor peso de suelo y menor en residencial-.
- Adicionalmente, ha seguido apostando por adecuar parte del portfolio residencial, para ponerlo en condiciones de venta a clientes minoristas. 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 muy mal estado de conservación y mantenimiento. El gasto de esta partida asciende a 50 millones de euros, 6 millones menos que el mismo periodo de 2021.
- Por último, la compañía ha continuado realizando reducciones significativas en los costes de estructura, especialmente en aquellas partidas relacionadas con los costes de tecnología que se han visto reducidos al estar adaptándose el mapa tecnológico al nuevo modelo de gestión derivado del nuevo modelo operativo, el cual se apoya en la estructura tecnológica de los nuevos *servicers*. Por otro lado, los costes de personal se han visto reducidos respecto al primer semestre del 2021 al continuar adaptando la estructura de personal a las nuevas necesidades y al nuevo modelo operativo.

Nuevos contratos de *servicing*

A lo largo del ejercicio 2021 se llevó 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 vencieron los anteriores contratos de gestión generalistas. Dicho proceso ha concluido en el primer semestre del ejercicio 2022 con la adjudicación a Hipoges Iberia y Anticipa-Aliseda de la gestión de la cartera de préstamos e inmuebles run-off de Sareb. Del volumen total adjudicado, Hipoges asumirá la gestión y venta

de una cartera global de 13.906 millones de euros, de los que 8.077 millones se corresponden con préstamos al promotor impagados, en tanto que 5.829 millones son inmuebles residenciales, suelos y activos terciarios a comercializar en el mercado minorista (particulares y empresas). Por su parte, Aliseda-Anticipa gestionará activos por un valor total de 11.379 millones de euros. De ellos, 6.150 millones de euros son inmuebles de toda tipología y 5.229 millones, préstamos al promotor impagados.

El proceso de licitación contó inicialmente con la participación de 15 compañías líderes del sector. En la valoración de las propuestas recibidas, de acuerdo con las reglas auditadas y establecidas de partida, se han tenido en cuenta la experiencia, la capacidad técnica de los candidatos para llevar a cabo los servicios ofertados y el precio ofrecido por cada uno de ellos.

Todas las ofertas recibidas en el marco del proceso han sido consideradas como válidas y analizadas, de modo que el resultado de la puntuación técnica y económica es el que ha delimitado tanto el número de candidatos de la segunda fase como la selección final.

El proceso ha sido auditado por una firma independiente y guiado por los principios de concurrencia, competencia, integridad y transparencia, y ha pretendido 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, el porfolio destinado a uso social y el porfolio sobre el que se persigue crear valor (promoción inmobiliaria y desarrollo urbanístico).

4.2. Principales riesgos e incertidumbres futuras

A fecha de cierre de este informe, Sareb se encuentra en proceso de actualización y confección de un nuevo Plan de Negocio que comprenda el periodo 2023-2027. Dicho Plan de Negocio, contemplará la nueva vertiente social de Sareb tras la publicación del RD Ley 1/2022 comentado anteriormente.

Para la confección de dicho Plan de Negocio, Sareb está teniendo en cuenta, adicional a los propios riesgos inherentes al mercado inmobiliario y la actividad económica, los siguientes riesgos relevantes:

- 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 no excesivamente largos para poder tomar posesión de los activos adquiridos, sanearlos y publicarlos para su 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 a los del resto de la cartera, por lo que 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 afectar al presupuesto de gastos que se dedica anualmente a las adecuaciones si es superior a lo estimado en el Plan de Negocio, y también a los plazos para la publicación de los activos.

- 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 a su cumplimiento. Durante el primer semestre del ejercicio 2022 se ha venido experimentando un escalado en los precios acompañado de escasez de determinadas materias primas, lo que ha venido incrementando la inflación que se inició a finales del ejercicio 2021. 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.

- Como consecuencia de la inflación anteriormente comentada, las autoridades monetarias han ido aprobando sucesivas subidas de los principales tipos de interés de referencia. Dichas subidas pueden tener un impacto negativo derivado de la mayor dificultad para el acceso a la financiación y el empeoramiento en sus condiciones para los clientes potenciales de Sareb. Esto podría implicar un freno a la evolución de las ventas, con el consiguiente impacto negativo en el cumplimiento del Plan de Negocio y, por tanto, en la capacidad de la compañía para amortizar la deuda avalada por el Estado.
- En el mes de febrero del ejercicio 2023 vencen los derivados de cobertura de tipo de interés que la Sociedad contrató para cubrirse del riesgo de tipo de interés. Durante el primer semestre del ejercicio 2022 el consejo de administración de la Sociedad ha decidido no contratar una nueva cobertura de tipo de interés. Sareb actualiza constantemente su previsión de coste financiero futuro en base a las curvas de interés actualizadas, y tiene una política de liquidez que garantiza la existencia de caja necesaria para afrontar los pagos operativos previstos durante los próximos meses.
- Adicionalmente, 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 descuento de precios. Este hecho podría impactar negativamente en el valor de mercado de los inmuebles de Sareb.
- Por último, durante el segundo semestre se van a acometer las migraciones de la cartera a los nuevos *servicers* "SMO". Dado el volumen de activos e información a migrar es posible que se materialicen riesgos que puedan acarrear desviaciones puntuales respecto a las cifras de ingresos y/o transformación previstos en el Plan de Negocio. No obstante, dichas desviaciones debieran ser puntuales y un simple decalaje temporal derivado de la migración en el servicio que, si bien puede tener impacto en el cumplimiento del Plan de Negocio de un ejercicio concreto, no deberían tener impacto en el cumplimiento agregado del Plan de Negocio.

4.3. Principales magnitudes del semestre

Avances en el cumplimiento del mandato

 Ingresos Totales (1S 2022) ⁽⁷⁾

1.067,3 M€

1.089,9 M€ (1S 2021)

540,7 M€ (1S 2020)


 Préstamos ⁽⁷⁾ (1S 2022)

252,2 M€

 394,8 M€ (1S 2021)
253,4 M€ (1S 2020)

Cartera de activos

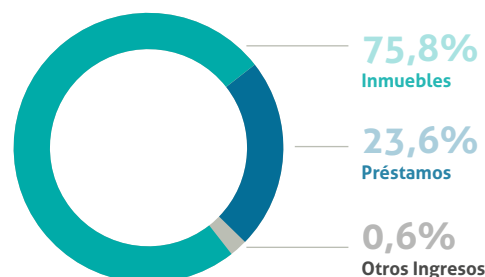
42,2%

57,8%

49,7%

50,3%

■ Préstamos ■ Inmuebles



Por tipo de activo



Inmuebles (1S 2022)

808,9 M€

 678,4 M€ (1S 2021)
283,4 M€ (1S 2020)

1S 2022

27.716,1 M€

1S 2021

30.488,0 M€

-9,1%

1S 2022 - 1S 2021

Cartera de activos financieros (M€)

-22,8%

 1S 2022 - 1S 2021


Cartera de activos Inmobiliarios (M€)

4,4%

 1S 2022 - 1S 2021


Saldo de deuda viva

 1S 2022

33.644 M€

 1S 2021

34.918 M€

-3,6%

1S 2022 - 1S 2021

⁷ Impacto de la línea de Intereses Devengados, que incluye ajuste contable para reversión paulatina de los intereses activados en ejercicios anteriores. El importe de esta línea asciende en el primer semestre de 2022 a (94,9 millones de euros negativos) y a 13,6 millones de euros y 40,2 millones de euros positivos en el mismo periodo de 2021 y 2020, respectivamente. El total de ingresos a 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, excluyendo la línea de intereses devengados, así como otros ingresos no relacionados con negocio, ascendieron a 1.156 y 1.059 millones de euros, respectivamente, lo cual ha supuesto un incremento del 9% interanual.

4.4. La Gestión y venta de inmuebles

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 Sareb ha alcanzado su récord histórico de venta de inmuebles en un primer semestre

Como resultado de la aplicación de la estrategia corporativa orientada a la desinversión ordenada de activos inmobiliarios mediante canal minorista, el desarrollo y promoción inmobiliaria para la generación de valor y la entrada de nuevos activos procedentes del proceso de transformación de balance, la cartera total de activos inmobiliarios ha aumentado un 4,4% en el primer semestre, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. A cierre del primer semestre de 2022, el valor neto contable de la cartera asciende a 16.007 millones de euros, lo que supone un incremento de 679 millones de euros.

El primer semestre del ejercicio 2022 ha estado marcado por la consolidación de la recuperación experimentada en 2021 tras la crisis derivada de la pandemia. En este contexto, Sareb ha alcanzado en 2022 su récord histórico de venta de inmuebles en un primer semestre de ejercicio, superando el volumen de ingresos generado en el primer semestre de 2021. Las ventas del segmento run-off en el periodo de enero a junio de 2022 han ascendido a 721,5 millones de euros, sin considerar las rentas facturadas por alquiler de inmuebles, frente a los 573,4 millones de euros del primer semestre de 2021; lo que supone un incremento del 25,8%. En número de unidades -considerando las correspondientes a residencial, suelo y terciario-, la compañía ha comercializado directamente 9.883 unidades, lo que supone un incremento del 21,6 % respecto al mismo periodo del año anterior.

Adicionalmente, en 2022 Sareb ha vendido 2.520 activos desde el balance de los promotores.

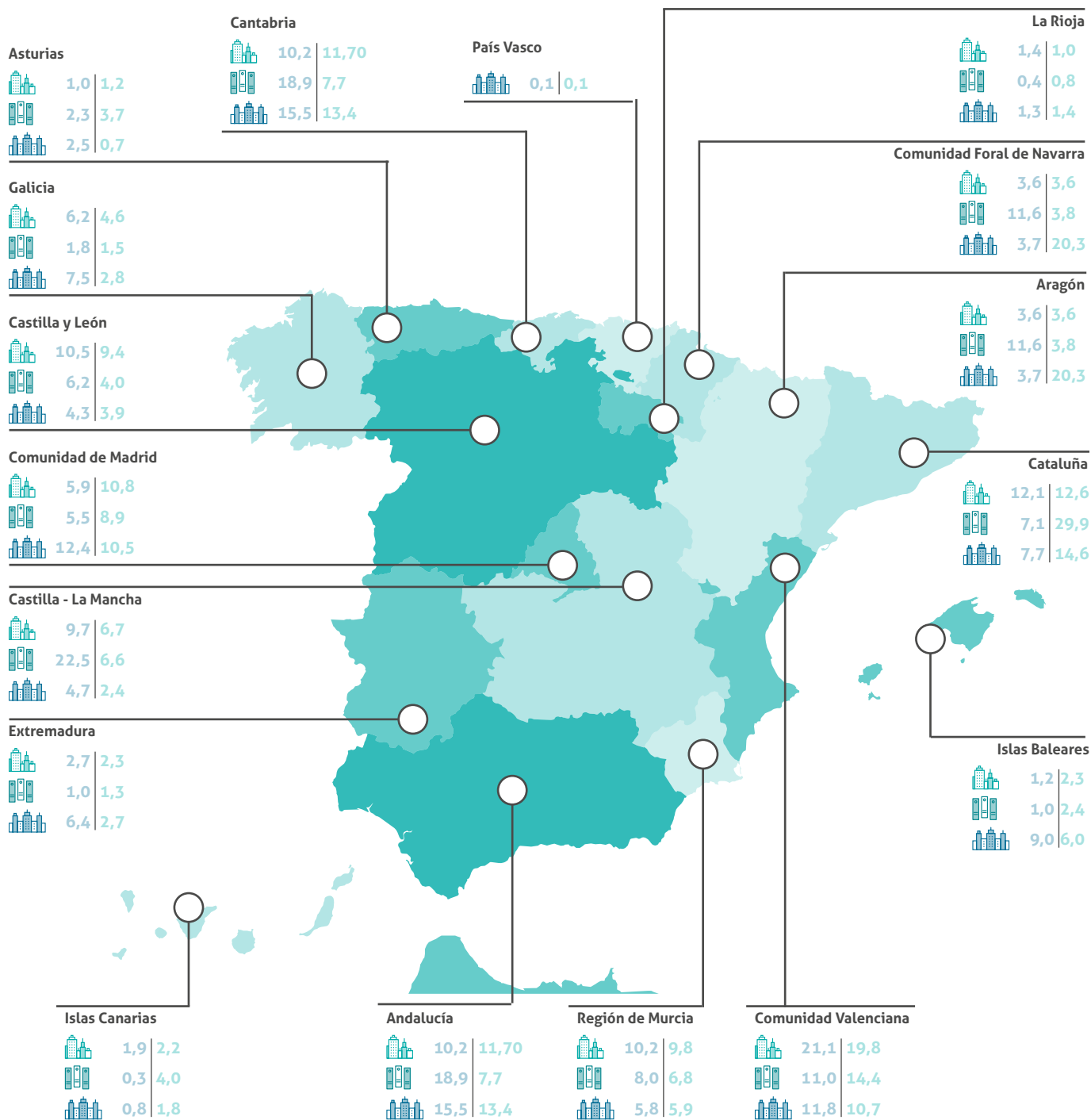
El crecimiento presente y futuro de la cartera de inmuebles de Sareb, como consecuencia del proceso de transformación, ha hecho que la línea de negocio de los activos inmobiliarios sea cada vez más importante para la compañía. Como consecuencia de ello, el volumen de facturación de las diferentes tipologías de inmuebles propios -residencial, suelo y terciario- durante el primer semestre de 2022 ascendió a 721,5 millones de euros, esto supone que la venta de activos inmobiliarios constituye la principal fuente generadora de ingresos de Sareb un semestre más, al representar un 68% del total ingresos de la Sociedad. La transformación constituye una herramienta de transición de valor entre las dos tipologías de activos que posee Sareb y persigue un aumento de los ingresos y márgenes.

En cuanto al desglose de dichas ventas, residencial continúan siendo las más relevantes, con un total de 455,3 millones de euros facturados, suponiendo un incremento del 10,5% respecto al primer semestre del ejercicio 2021. Si bien esta línea de negocio continúa siendo la que mayor volumen de ingresos aporta al total generado por venta de inmuebles (63,1%), su peso relativo se ha visto reducido respecto al primer semestre de 2021, periodo en el que suponían el 71,8% de los ingresos. Esta reducción no viene motivada por la reducción del volumen de actividad en la venta de viviendas y anejos, sino por el impulso en las ventas de suelo y terciario experimentado en los primeros meses de 2022.

En términos de unidades, Sareb ha vendido 9.883 inmuebles, un incremento del 21,6 % en comparación al primer semestre de 2021. Del total de activos inmobiliarios vendidos hasta junio de 2022, la mayoría eran viviendas (4.486 unidades, 0,8 % más que en el mismo periodo del año anterior) y anejos (2.738 unidades, el 26,3 % más). No obstante, la actividad ha sido más intensa en el segmento de suelo, con 1.327 unidades comercializadas (56,3% más respecto al primer semestre de 2021) y en el de terciario (locales, naves, oficinas y hoteles, entre otros), con 1.139 activos vendidos (+72,3%).

La estrategia comercial de Sareb ha continuado priorizando la venta de los activos a través del canal minorista (ya sea a empresas ó particulares, en detrimento de compradores institucionales) que ha aportado el 78% (83% en el primer semestre de 2021) del total de ingresos por ventas run-off del primer semestre de 2022. 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 el caso de las ventas de vivienda, las operaciones minoristas han supuesto el 99% del volumen de transacciones realizado.

Desglose geográfico de ventas de inmuebles propios



Residencial



Suelo



Terciario

% sobre unidades vendidas

% sobre volumen de precio escriturado

Residencial

La buena situación del mercado durante el primer semestre del ejercicio 2022 y la política de revisión de precios llevada a cabo por la compañía en relación con la cartera de activos residenciales en función de su liquidez y tracción comercial, han favorecido la mejora en el volumen de ventas de esta línea de negocio respecto a ejercicios previos. 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 a los mismos en igualdad de condiciones. La mayor parte de los ingresos generados en el periodo procede de transacciones realizadas en el canal minorista (99%).

Los ingresos por venta de activos residenciales se han situado en 455,3 millones de euros, un 10,5% más que el en primer semestre de 2021. En términos de unidades, se han vendido 7.229 activos residenciales -incluyendo viviendas y sus anejos-, un 9,2% más que en el primer semestre de 2021.

Las Comunidades Autónomas en las que las ventas de residencial han generado mayor volumen de ingresos fueron Comunidad Valenciana (21,1%), Cataluña (12,1%), Castilla-León (10,5%), Andalucía (10,2%) y Región de Murcia (10,2%). En número de unidades destacan las ventas realizadas en Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía (19,8%, 12,6% y 11,7% del total de unidades de residencial vendidas durante el semestre, respectivamente).

De estos ingresos, la venta de viviendas propias aportó 437,3 millones de euros y supuso la venta de 4.486 unidades, por lo que el precio medio de este segmento de viviendas se situó en 97.476,1 euros.

Adicionalmente, la compañía ha vendido 1.705 unidades residenciales a través de ventas de colaterales, un 2,3 % más que en el mismo período del año anterior.

Suelo

Las ventas de suelos han ascendido a un total de 1.327 unidades durante el primer semestre de 2022, un 56,3% más que en el mismo periodo de 2021.

En términos de precio escriturado, el volumen de ingresos obtenido con la comercialización de suelos ha ascendido a 161,8 millones de euros, 76,7 millones más que en el primer semestre de 2021 (un 90,2% más).

Las Comunidades Autónomas en las que las ventas de suelos han generado mayor volumen de ingresos fueron Cataluña (31,1%) y la Comunidad Valenciana (14,7%). En número de unidades destacan las ventas realizadas en Castilla-La Mancha y Andalucía (25,7% y 20,5% del total de suelos vendidos durante el semestre, respectivamente).

Por otro lado, la compañía vendió en el primer semestre de 2022 un total de 696 unidades a través del balance de los promotores, lo que representa un 80,8 % más que en el mismo período de 2021.

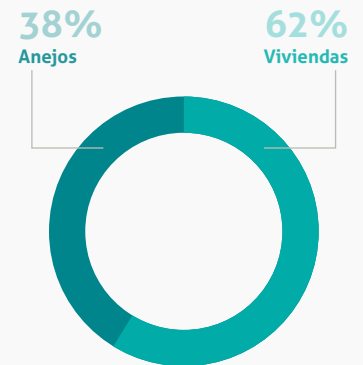
Terciario

En el primer semestre de 2022 se han escriturado un total de 1.139 activos terciarios propios. En términos de importe escriturado, las ventas del segmento alcanzan la cifra de 98,1 millones de euros, lo que supone un incremento del 34,5% respecto a los primeros seis meses de 2021. A pesar del mayor volumen de actividad respecto a 2021, esta línea de negocio implica ciertas dificultades para la generación de ingresos, al afectar negativamente la situación actual, todavía en proceso de recuperación económica, y las consecuencias de la pandemia (por nuevos modelos laborales que contemplan el teletrabajo en mayor medida) a la venta de locales, centros comerciales, hoteles y oficinas, entre otros.

Por geografías, las regiones que lideran la generación de ingresos en el primer semestre de 2022 son Aragón y Cataluña en términos de precio escriturado (20,3% y 14,6%, respectivamente), y Andalucía, la Comunidad de Madrid y la Comunidad Valenciana en lo que a número de unidades vendidas se refiere (15,5%, 12,4% y 11,8%, respectivamente).

En paralelo, las ventas de activos terciarios desde el balance de los promotores ascendieron a 119 unidades, un 17,9% menos que en el primer semestre de 2021.

1S 2021
1S 2022
Ventas de inmuebles residenciales propios (millones de euros y unidades vendidas)

10,5%

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

90,2%

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

34,5%


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.

Los gastos asociados a la gestión y mantenimiento de los inmuebles ascendieron a 129,0 millones de euros en el primer semestre de 2022, un 2,9 % menos que en el mismo periodo del año anterior, fruto de un mayor nivel de ventas de inmuebles, así como de menores volúmenes de transformación y un esfuerzo en contención del gasto. Las principales partidas de gasto se corresponden con las adecuaciones de inmuebles principalmente para la venta, el pago de impuestos, y los gastos de comunidad y mantenimiento, que suponen en su conjunto el 87,5% de los gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles.

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



Adecuación de los inmuebles residenciales

Las adecuaciones incluyen las reparaciones necesarias para la venta de las viviendas a clientes minoristas o para su cesión como vivienda social. La compañía realiza un especial esfuerzo desde el ejercicio 2021 en incrementar las adecuaciones de los inmuebles que forman parte de su cartera para permitir la venta a clientes particulares e incrementar su liquidez y valor. Se observa que Sareb recibe los inmuebles que se constituían como garantía de los préstamos a promotores impagados cada vez en peor estado, y en unas condiciones de conservación muy deficientes. Esta circunstancia ha requerido este importante esfuerzo por parte de Sareb, dando ahora resultados positivos en cuanto al incremento en la venta de inmuebles.

En el primer semestre de 2022 se han finalizado los trabajos de adecuación de 2.122 inmuebles de la cartera. Por su parte, el gasto total de adecuaciones incurrido en el primer semestre de 2022, con independencia de si los trabajos han finalizado o no, ha ascendido a 49,5 millones de euros (11,6% inferior respecto al mismo periodo del año anterior). No obstante, se espera que durante el segundo semestre del ejercicio 2022 se incremente el gasto en adecuaciones, dado el volumen de obras que actualmente se encuentran en marcha.

Gestión de la cartera de suelo y procesos de desarrollo urbanístico

La cartera de suelo de Sareb incluye terrenos finalistas, en desarrollo y rústicos. A cierre del primer semestre de 2022, el total de activos en cartera ascendía a 32.367. De dicho total, el 55,4% correspondía a suelos en desarrollo, el 36,9 % a suelos finalistas y el 7,7 % a suelos rústicos.

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

Desglose de la cartera de suelo de Sareb:

Clase suelo	unidades	%
En desarrollo	17.919	55,4%
Finalista	11.954	36,9%
Rústico	2.494	7,7%
Total general	32.367	

Gestión y venta de préstamos

Los ingresos derivados de la gestión y venta de préstamos han supuesto en el primer semestre de 2022 el 29,9% del volumen total de la cifra de negocio

Como resultado de la aplicación de la estrategia corporativa orientada a la desinversión ordenada de préstamos mediante canal minorista, así como la transformación de colaterales en activos inmobiliarios para la posterior generación de valor, la cartera total de préstamos se ha reducido un 22,8% en el primer semestre, respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. A cierre del primer semestre de 2022, el valor neto contable de la cartera asciende a 11.757 millones de euros, lo que supone una disminución de más de 3.300 millones de euros, la segunda mayor bajada consecutiva desde la creación de Sareb. Desde su origen, la compañía ha reducido su cartera de activos financieros en un 70,3%.

En el primer semestre de 2022 los ingresos procedentes de la gestión y venta de préstamos se han situado en 347,2 millones de euros ⁸, un 8,9% menos que en el mismo periodo de 2021. Esta evolución está condicionada por la consolidación en la implantación de la estrategia corporativa iniciada en 2021 en relación con la gestión del balance de préstamos, consistente en impulsar la transformación en inmuebles de colaterales de alta calidad con recorrido de valor a futuro a través del proceso de gestión inmobiliaria, así como por el compromiso de fomentar las ventas en el mercado minorista. A cierre del primer semestre del año, la aportación del segmento de préstamos a los ingresos totales ha sido del 29,9% ⁹.

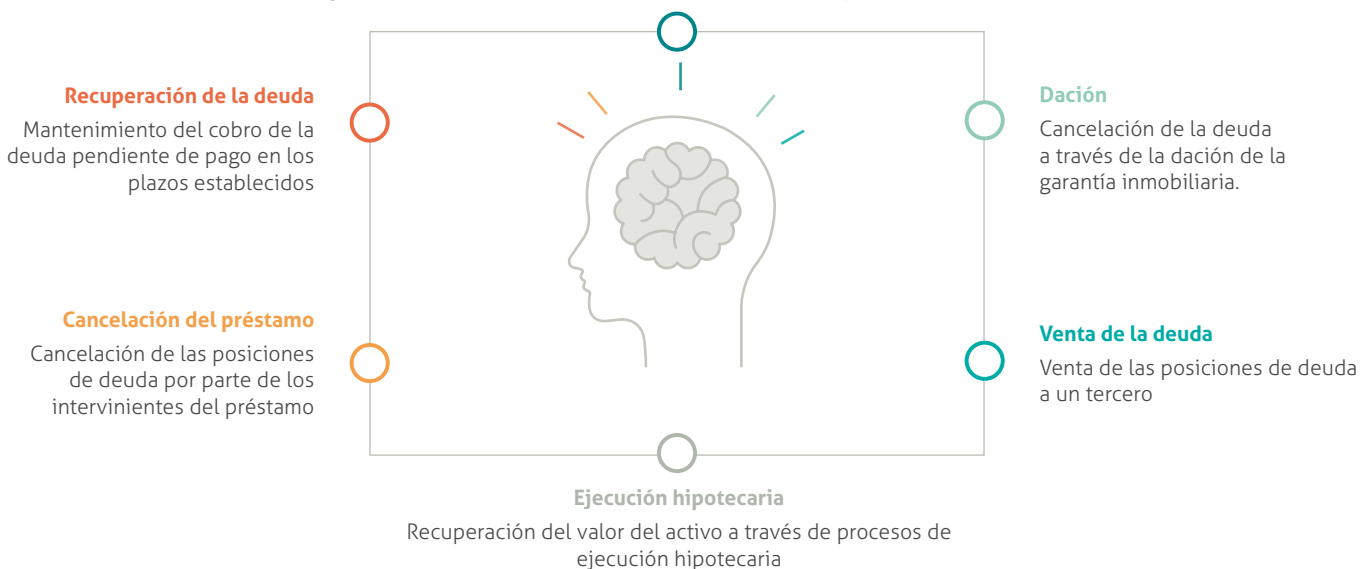
⁸ Esta cifra no incluye el impacto de los intereses devengados no cobrados, por tratarse de un apunte contable, sin impacto a nivel de negocio.

⁹ Ver nota 2 anterior.

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

Estrategias de gestión y venta de préstamos
Liquidación de colaterales y Planes de Dinamización de Ventas (PDV)

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



El enfoque estratégico en materia de gestión y venta de préstamos del primer semestre de 2022 está centrado en dos pilares fundamentales:

1. el aumento de la actividad de venta con adaptación de los precios a rangos de mercado, así como aprovechando la política de precios contemplada por el Plan de Negocio de la compañía, y con especial foco en el canal minorista, y
2. la transformación de aquellos colaterales de préstamos que son prioritarios para Sareb y en los que se piensa que la transformación del activo en inmobiliario se traducirá en una potencial generación de valor para la Sociedad. A este respecto, se mantienen reuniones con los proveedores de Sareb para el seguimiento y la incentivación de los procesos de judicialización, concursal y daciones, con el objetivo de agilizar la transformación de los colaterales con interés para Sareb.

Como consecuencia de lo anterior y en base a los buenos resultados de ejercicios anteriores, en el primer semestre de 2022 ha continuado el elevado volumen de actividad en la línea de PDV (Planes de Dinamización de Ventas) y liquidación de colaterales ¹⁰, especialmente de tipo singular. Se focaliza de esta forma la venta de colaterales a particulares, consumidores finales, desde el balance del deudor. Si bien en el primer semestre de 2022 el ingreso procedente de ventas a través de este canal se ha visto reducido en 8,9 millones de euros (un 4,7% menos) respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, continúa siendo el medio de generación de ingresos que mayor peso tiene sobre el volumen total de venta de préstamos (52,2%).

La línea de amortizaciones y cancelaciones ¹¹ se ha mantenido estable respecto al mismo periodo del año anterior, con un peso relativo del 25,7% sobre el total de ingresos por venta de préstamos del periodo. Respecto a los intereses cobrados, aportan un total de 13,7 millones de euros de ingreso, un 48,3% menos que en el primer semestre de 2021.

Por su parte, la línea de cancelación y venta de préstamos ha generado ingresos por importe de 54,4 millones de euros, un 27,3 % menos que en el mismo periodo del año anterior y representa el 15,7 % del total de ingresos. Dada la importancia estratégica de esta línea de negocio como medio para alcanzar los objetivos presupuestarios de facturación, se está poniendo foco en medidas corporativas específicas que pasan por recurrir a procedimientos de venta institucional, en el caso de activos en los que no se identifique una tasa adecuada de riesgo incurrido frente potencial de rentabilidad.

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 y a Sareb vender colaterales desde el balance promotor, evitando así los costes asociados a la transformación del colateral.

Si bien esta estrategia tuvo un importante peso durante los primeros años de actividad de la compañía, se espera que vaya perdiendo protagonismo por dos motivos principales: la reducción del perímetro de activos que reúnen las características para la firma de un acuerdo de este tipo -en términos de colaboración del deudor, tipo y estado del inmueble que figura como garantía, ausencia de cargas, entre otros-; y el avance de la compañía en las vías de judicialización de su cartera de activos financieros impagados para incorporar al balance, en el caso que resulte favorable, los inmuebles asociados a los mismos y proceder a su venta.

Por el contrario, las ventas mediante procedimientos de liquidación de colateral no requieren la firma de un acuerdo ad-hoc previo con el promotor y sí han tenido un buen comportamiento a lo largo del primer semestre de 2022. Del total de ingreso generado mediante operaciones de PDV y liquidación de colateral, éstas últimas representan el 77,1% (51,5% en activos de tipo singular, frente al 25,6% en los de naturaleza residencial).

Durante el primer semestre de 2022 se han vendido 2.520 inmuebles a través de ventas consensuadas (2.196 unidades en el primer semestre de 2021), de las que el 67,7% corresponden a ventas de activos residenciales.

10 PDV corresponde con las siglas de Plan de Dinamización de Ventas, un mecanismo mediante el cual Sareb acuerda con el promotor la venta ordenada de colaterales directamente desde el balance del mismo, facilitando así su desinversión. Misma figura que la liquidación de colateral, con la excepción que ésta última no conlleva la firma de ningún acuerdo entre la compañía y sus acreditadas.

11 Esta línea de negocio genera ingresos a la compañía procedentes del cobro sin quita de los importes adeudados por sus acreditadas, ya sea por vencimientos de calendario o por gestión de recobro o amortizaciones anticipadas en posiciones al corriente de pago.

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

Transformación del balance

Sareb preserva el valor de sus activos potenciando la transformación de los activos en aquellos casos en los cuales existe generación de valor.

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 tuvieron un impacto en la estrategia de transformación de balance de Sareb, que comenzó en 2020 y que continuó en 2021. Esto ha generado una ralentización de la operativa judicial, que continúa impactando en 2022. 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 el primer semestre de 2022 la compañía ha incorporado en su balance un total de 9.610 nuevos inmuebles por valor de 1.100,5 millones de euros, un 13% menos que en el mismo semestre de 2021, en línea con la evolución del balance de Sareb, donde el peso de los activos financieros es cada vez menor, al igual que el de aquellos activos cuya segmentación estratégica es la transformación pura.



Desarrollo inmobiliario

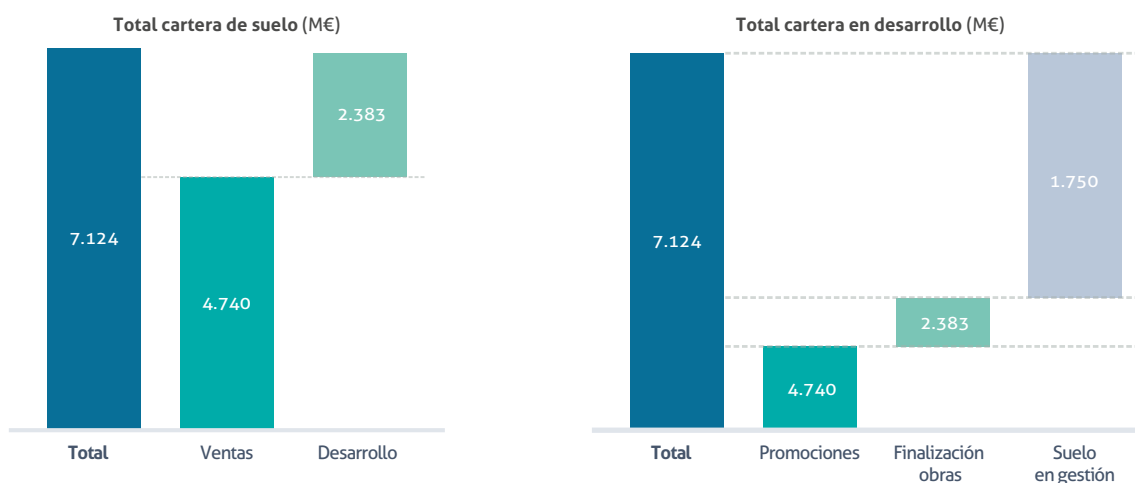
El desarrollo de promociones inmobiliarias en suelos de Sareb permite a la compañía generar valor en su cartera de activos

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 los 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 2.383 millones de euros de valor neto contable de suelos (33% del total de su balance). Esta actividad puede ser reforzada por la adjudicación de colaterales de calidad, fruto de la actividad de transformación.



Promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes

Árqura Homes es un vehículo promotor gestionado por Aelca, una de las promotoras de referencia en el sector.

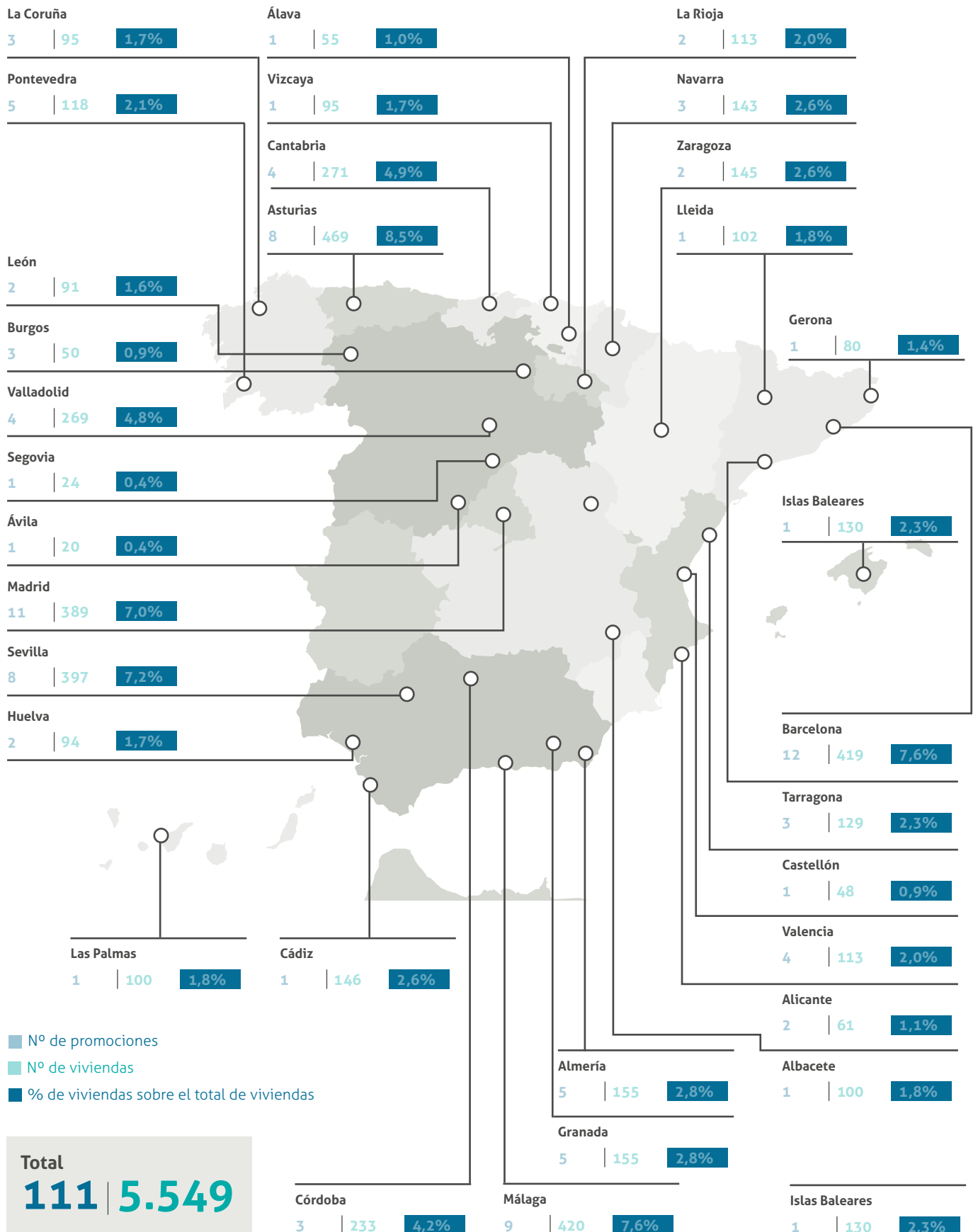
Durante el primer semestre de 2022, se mantiene la tendencia ascendente de la actividad operativa, con la puesta en el mercado de 620 viviendas nuevas (13 promociones) y la finalización de 580 viviendas (10 promociones).

Desde sus inicios, la compañía ha aprobado el desarrollo de 8.578 viviendas, con una inversión de casi 1.490 millones de euros, ejecutada a cierre del primer semestre de 2022 en más de un 31%. El volumen de capex vivo asciende, al 30 de junio de 2022, a 253 millones de euros.

Asimismo, en sus tres años de actividad, Árqura Homes ha puesto en comercialización 6.550 viviendas, de las que 1.001 ya se han entregado a cierre de primer semestre de 2022. Por tanto, a cierre del primer semestre de 2022 se encuentran en comercialización un total de 5.549 viviendas.

Durante el primer semestre de 2022 se observa la consolidación del buen comportamiento comercial, manteniéndose el ritmo alcanzado en el 2021 en la formalización de contratos, incluso incrementándose levemente comparando mismos periodos.

Desglose geográfico de viviendas en comercialización por Árgura Homes



Actividad a cierre del primer semestre de 2021 de Árqura Homes (unidades)


Árqura Homes ha aprobado proyectos de inversión

8.578

VIVIENDAS

(50,5% del total previsto para 2027)



Unidades en construcción

2.775



1.603

Viviendas terminadas

Promoción inmobiliaria desde Sareb

Aunque Sareb desarrolla la mayor parte de su actividad de promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes, la compañía mantiene un perímetro propio para construir promociones en sus suelos y finalizar obras sin terminar. Para poder llevar a cabo esta actividad, la compañía contrató en 2021 los servicios de Domo, como proveedor especialista en este ámbito de negocio.

La terminación de las obras y la comercialización de los inmuebles a particulares permite a Sareb obtener el mayor valor posible de los activos, en contraposición a la venta de promociones en curso en el mercado institucional y empresarial, en el que se exigen importantes descuentos.

El gestor especialista, Domo, gestionará unos 220 proyectos residenciales. Por Comunidades Autónomas, la mayoría de las viviendas se concentra en Cataluña (1.167), Comunidad Valenciana (1.142), Canarias (846), Andalucía (587) y Castilla-León (473).

A cierre del primer semestre de 2022 se han reactivado 43 proyectos de residencial que se encontraban en diferentes grados de ejecución y 3 nuevas promociones, con un total de 1.004 viviendas. Así mismo, se han reiniciado las obras de 8 proyectos y el lanzamiento comercial de 5 proyectos.

Actividad de desarrollo inmobiliario de Sareb en cifras (unidades)


2.377

Viviendas previstas



1.269

Terminadas

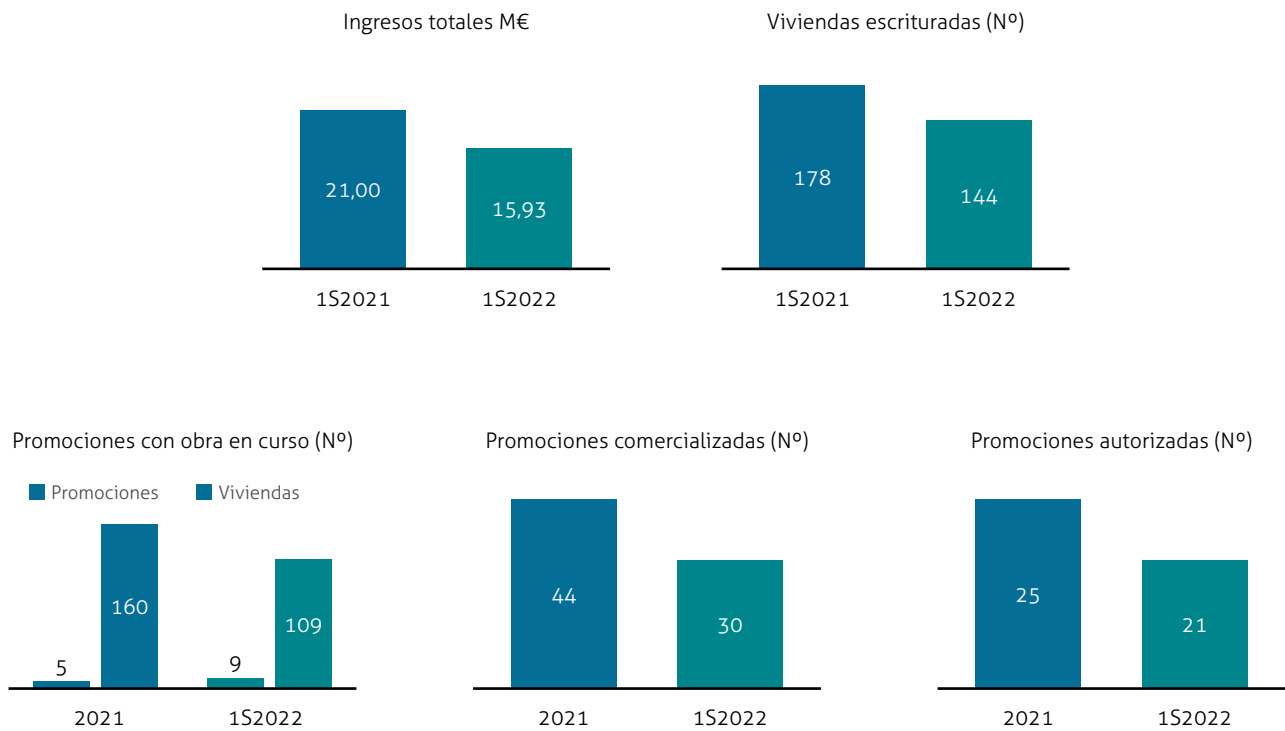


1.108

En curso

888

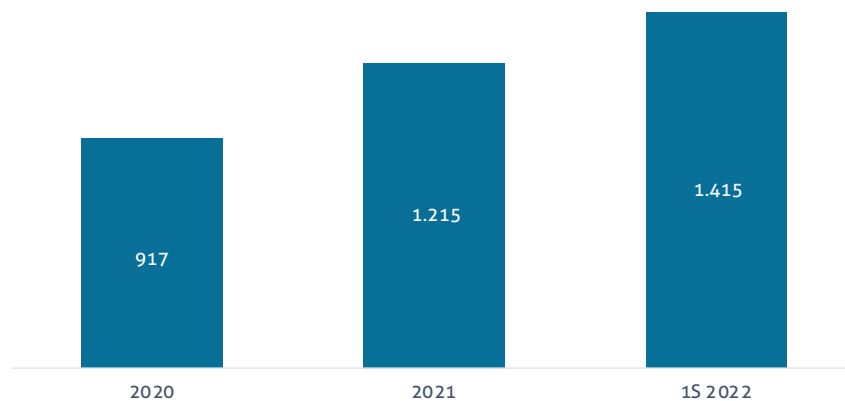
Ya escrituradas



Desarrollo urbanístico de suelo

A cierre del primer semestre de 2022 se ha culminado el proceso de centralización de toda la cartera de suelo en desarrollo urbanístico en nuestro gestor especialista, Serviland, que ha tomado el control de la misma el 1 de julio.

Cartera de suelo bajo gestión (M€)



Vivienda Social

Para mayor detalle sobre esta línea de negocio, ver información proporcionada en el Capítulo 3 de este documento.

4.5. Gastos

Los gastos totales de explotación de Sareb han disminuido en 22,9 millones de euros respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por los menores volúmenes de actividad en las actividades de transformación, y por un retraso en la ejecución de adecuaciones de la cartera inmobiliaria. En conjunto, esta partida ha ascendido en los primeros seis meses del ejercicio a 340,4 millones de euros, un 6,3% inferior al mismo periodo del año anterior.

En términos relativos a la actividad (ver tabla más abajo), los gastos se han mantenido contenidos a los valores del Plan de Eficiencia ejecutado en 2020 en todas las tipologías de gasto. Las principales variaciones respecto a lo previsto en el Plan de Negocio vienen motivadas tanto por los menores volúmenes de actividad en venta de inmuebles y en transformación, como por la adopción por parte de la compañía de medidas adicionales de eficiencia cuya implantación pretende una contención controlada del gasto.

	Real 1S 2022	Ppto. 1S 2022	% Cumpl.
Negocio	(59)	(65)	90%
Transformación	(72)	(81)	89%
Gestión de Porfolio	(125)	(131)	95%
Gestión de Porfolio AAFF	(17)	(17)	97%
Gestión de Porfolio AAIL	(108)	(114)	95%
Adecuaciones	(50)	(61)	82%
Empresa	(33)	(35)	95%
Extraordinario	(1)	(1)	80%
Total gastos	(340)	(375)	91%

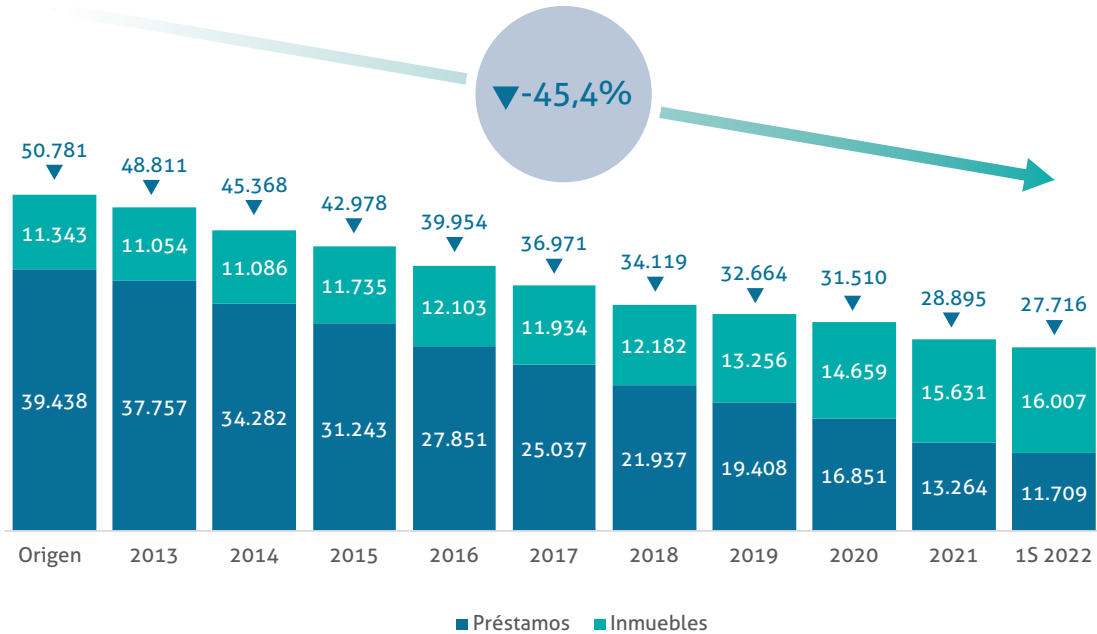
Detalle de gastos por tipología (millones de euros)

	1S 2022	1S 2021	Variación
Negocio	(59)	(50)	18%
Transformación	(72)	(92)	(22%)
Gestión de Porfolio	(125)	(121)	3%
Gestión de Porfolio AAFF	(17)	(20)	(15%)
Gestión de Porfolio AAIL	(108)	(101)	7%
Adecuaciones	(50)	(56)	(11%)
Empresa	(33)	(44)	(23%)
Extraordinario	(1)	(0)	-
Total gastos	(340)	(363)	(6%)

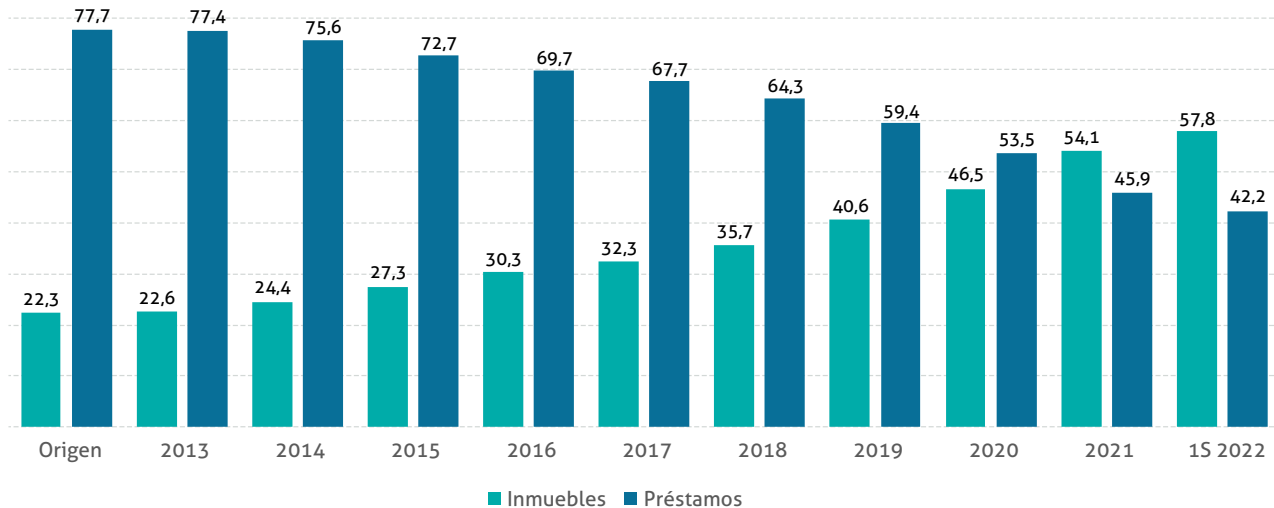
4.6. La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles

Sareb ha continuado avanzando en el proceso de desinversión de su cartera de activos, que en el primer semestre de 2022 se ha reducido en 852,1 millones de euros, hasta los 27.712,4 millones de euros. Si se compara con la cartera recibida en origen, de 50.781 millones de euros, esta cifra supone una reducción del 45,4%.

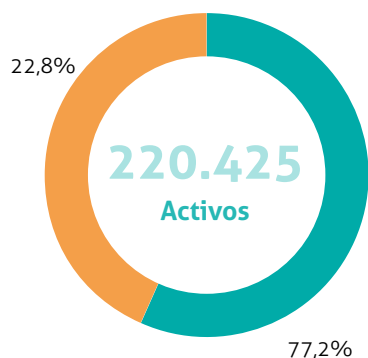
Evolución de la cartera (millones de euros)



Composición de la cartera (% sobre VNC)

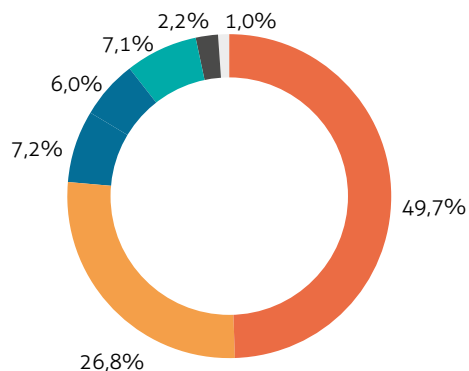


Composición de cartera
(% sobre número de activos)



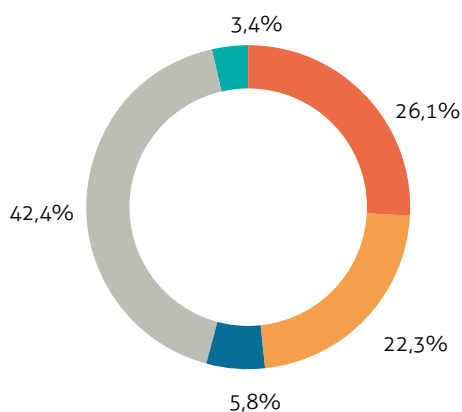
■ Préstamos
■ Inmuebles

Desglose de activos financieros por tipo de garantía
(% sobre millones de euros)



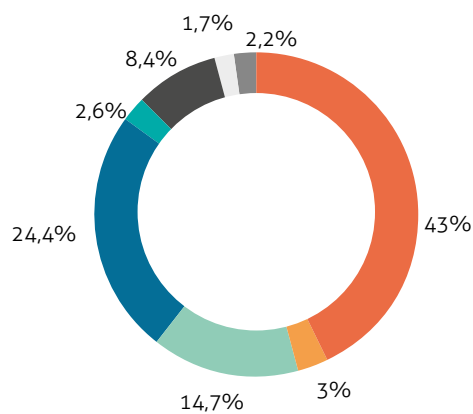
■ Residencial ■ Segundas Cargas ■ Participativo
■ Suelo ■ Sin Garantía
■ Terciario ■ Sindicado

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

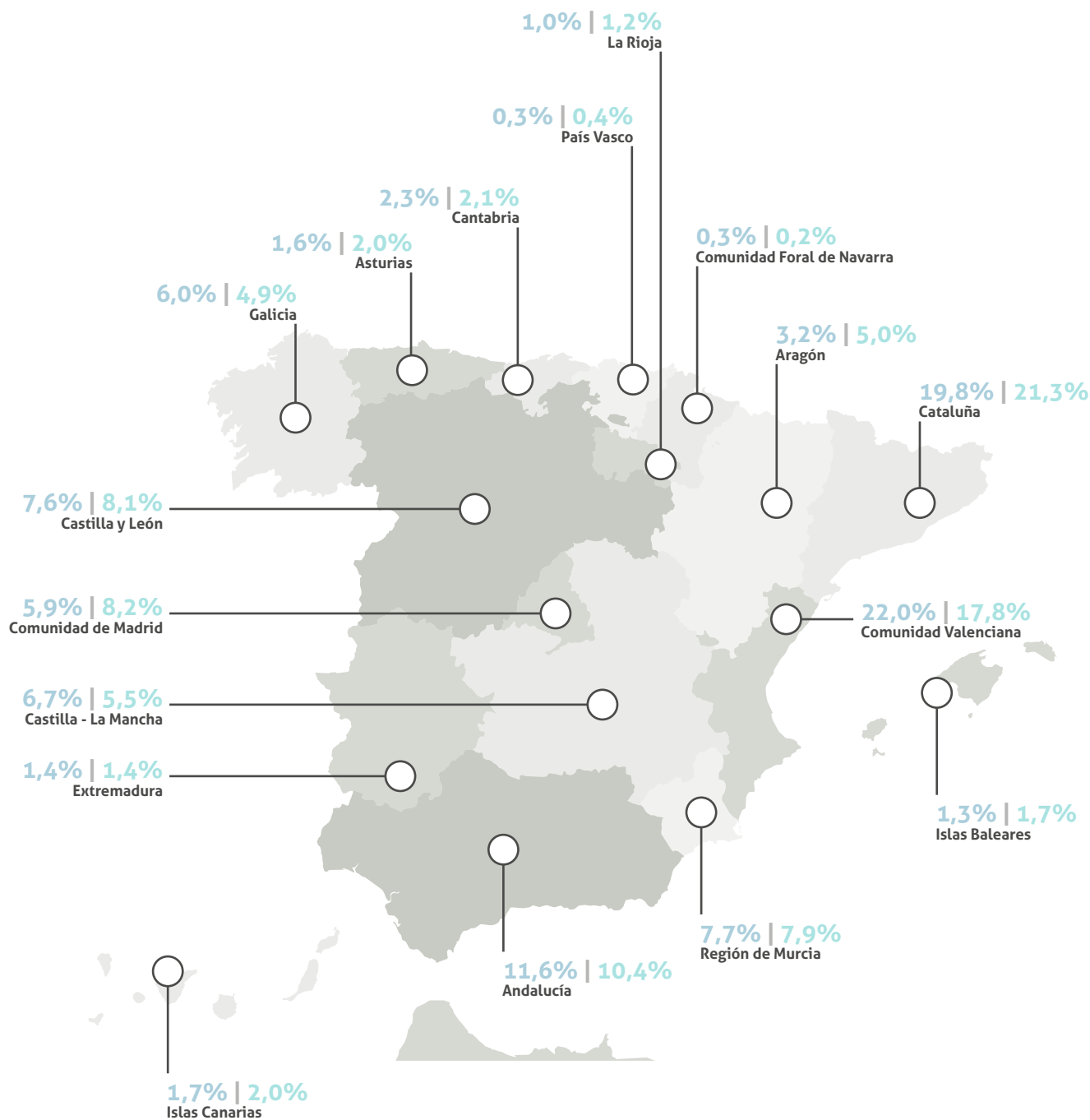


■ Residencial ■ Préstamos
■ Suelo ■ FAB Árcura
■ Terciario

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



■ Vivienda ■ Suelo Gestión ■ Industrial
■ Anejos ■ Suelo Rústico ■ Otros
■ Suelo Finalista ■ Terciario

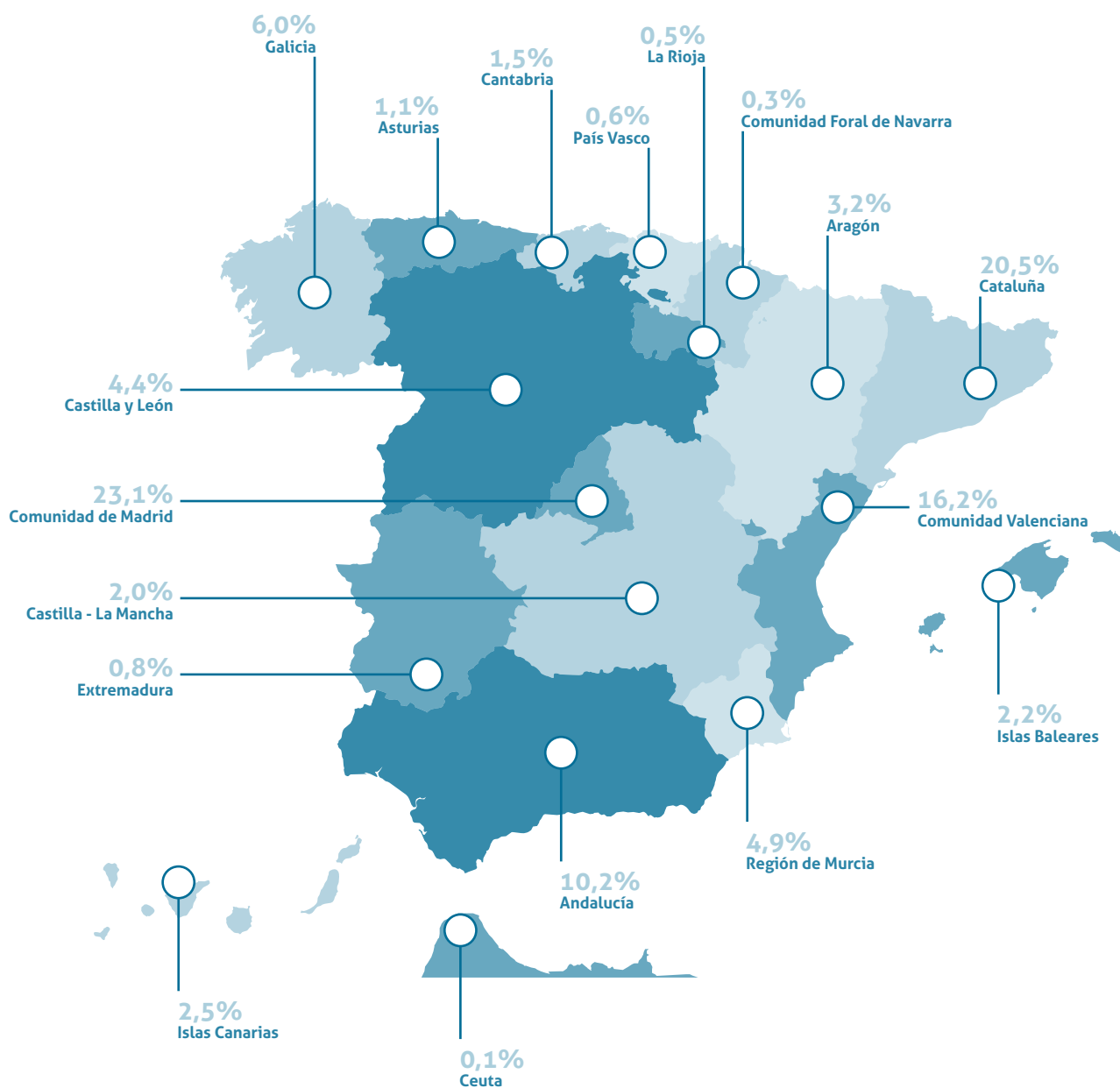
Desglose geográfico de la cartera de activos inmuebles¹² (% sobre unidades¹³ y sobre millones de euros¹⁴)


■ % sobre unidades ■ % sobre VNC

¹² No incluye unidades de obra en curso.

¹³ No informado: 0,05%.

¹⁴ Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones.

Desglose geográfico de la gestión de préstamos¹⁵ (% sobre millones de euros)


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

4.7. Información financiera

A continuación se incluye la cuenta de resultados correspondiente al primer semestre del ejercicio 2022, la cual se muestra conforme a los criterios establecidos en el Plan General de Contabilidad (PGC), normativa contable a Sareb para la elaboración de su información financiera¹⁶.

	1S 2022	1S 2021
Ingresos de gestión*	1.067,3	1.089,9
Importe de la cifra de negocios	677	672
Activos Inmobiliarios	806	664
Ventas de activos inmobiliarios	782	639
Ingresos por arrendamientos	23	25
FABs y otros	0	0
Activos Financieros	(129)	7
Venta de activos financieros	(157)	(2)
Ingresos financieros de préstamos (margen)	28	9
Coste de las ventas	(881)	(759)
de activos financieros	(18)	(32)
de activos inmobiliarios	(863)	(726)
Margen bruto contable	(204)	(87)
Otros ingresos de explotación	12	9
Gastos de gestión, comercialización y mantenimiento	(325)	(344)
Amortizaciones y otros	(41)	(32)
Deterioro por bajas	0	0
Resultado de la actividad	(557)	(455)
Resultado financiero neto	(158)	(193)
Resultado antes de impuestos	(715)	(648)
Impuesto sobre sociedades	0	0
Resultado neto	(715)	(648)

* En contabilidad, las operaciones con activos financieros se registran no por su importe, sino por el margen que generan.

Como se ha comentado anteriormente, durante el primer semestre del ejercicio 2022 se ha constatado la consolidación de la recuperación económica iniciada en el ejercicio 2021 tras la crisis derivada de la pandemia. Esto, se ha traducido en cifras de generación de ingresos en la rama de activos inmobiliarios un 21% superiores a las registradas en el primer semestre del ejercicio 2021.

Desde el lado de los activos financieros, la cifra de negocio, excluyendo el efecto de ajuste por reversión de intereses devengados, se ha situado en 129 millones de euros negativos, frente a los 7 millones de euros positivos del periodo anterior. Dicha reducción es consistente a la evolución de la cartera de Sareb, donde el peso de los activos financieros es cada vez menor y, en consecuencia, la generación de ingresos. No obstante, conviene señalar el buen comportamiento de las líneas de ventas de colaterales -PDVs-, así como colaterales singulares, lo cual reafirma la recuperación del mercado inmobiliario durante este primer semestre.

¹⁶ En la información financiera de gestión que elabora la compañía sí se incluye el importe recibido en la actividad de la cartera de préstamos como ingreso.

En términos de margen, en ambos casos el margen bruto derivado de las operaciones de venta es negativo, lo cual es consistente con el objetivo de desinvertir la totalidad de su cartera de activos y no solo aquella cartera de activos que cuentan con plusvalías contables.

Los gastos de explotación se mantienen en niveles cercanos a los del primer semestre del ejercicio 2021 (325 millones de euros devengados durante el primer semestre del 2022 frente a los 344 millones del primer semestre del 2021). Continúa el plan de eficiencia y contención del gasto iniciado en el ejercicio 2020. No obstante, como se ha indicado anteriormente, Sareb realiza un importante desembolso de costes de mantenimiento y adecuaciones con el firme objetivo de que su cartera de inmuebles no solo no se deteriore, sino que exista un aumento del valor de los mismos, y especialmente de la liquidez. Fruto de ello, durante el primer semestre del ejercicio 2022 se han destinado casi 50 millones de euros a adecuar parte de su cartera de activos residenciales (56 millones de euros durante el primer semestre del ejercicio 2021).

Todo ello conduce a un resultado negativo derivado de la actividad de negocio de -557 millones de euros frente a los -455 millones del primer semestre del ejercicio 2021.

Por el lado de los costes financieros, el coste financiero derivado de la deuda senior, así como de los derivados de cobertura de tipo de interés, han ascendido hasta los 158 millones de euros. Dada la evolución de los tipos de interés de referencia, los cuales se han visto incrementados, y al inminente vencimiento de los derivados de cobertura, es previsible que la cifra de coste financiero se incremente durante los próximos ejercicios.

El resultado después de impuestos se sitúa en los 715 millones de euros de pérdida, frente a los 648 millones del primer semestre del ejercicio 2021. Dichas pérdidas sitúan a los fondos propios de la Sociedad en 1.755 millones de euros negativos. No obstante, con la publicación del RD Ley 6/2020 y RD Ley 1/2022, Sareb está eximida de la aplicación de los artículos 348 bis, 363.1 y 327 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que se encuentra habilitada para poder operar con fondos propios negativos.

Evolución de las minusvalías latentes en la cartera

Para Sareb es de aplicación la Circular 5/2015 del Banco de España en relación con la valoración de sus activos, así como su reflejo contable. Partiendo del valor de tasación -emitido por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España- de sus activos en propiedad y de aquellos que sirven de garantía a los préstamos traspasados, la compañía introduce una serie de variables que permiten contemplar tanto la evolución esperada de precios como los costes de la tenencia de los activos hasta su venta.

Estas variables se actualizan anualmente en el cierre correspondiente, en función de las estimaciones del Plan de Negocio aprobado por la compañía y de la actualización de los valores de tasación de buena parte de los activos. Por ello los cálculos intermedios son estimativos, dado que no se actualizan todos los parámetros, en particular los relativos a los precios de mercado futuros.

La reducción de las minusvalías latentes en la cartera tiene su causa en la venta de activos que presentaban minusvalías -lo que propicia los márgenes negativos en la cuenta de pérdidas y ganancias-, así como en el proceso de transformación de préstamos en inmuebles (el adjudicado vale más que el préstamo del que trae causa, ya que en el valor de éste se deducen determinados gastos del proceso de transformación), motivo que explica el aumento de los gastos de explotación.

Con estas limitaciones, los ajustes por cambio de valor por deterioro a junio de 2022 alcanzan el siguiente nivel:

Carteras	Jun-22	Dic-21
Activos Inmobiliarios	(1.030)	(966)
Activos financieros	(7.539)	(7.661)
Ajustes por cambio de valor del deterioro	(8.569)	(8.627)

A cierre del primer semestre del 2022, el 61% de la cartera de Sareb, en valor neto contable, presentaba minusvalías, mientras que el resto registraba plusvalías, según la información de gestión de este periodo.

Por tipología de activos, el 78% de los activos financieros presentaba minusvalías, frente al 22% que registró plusvalías a cierre del periodo. Por su parte, la cartera de activos inmobiliarios registraba minusvalías en un 54% de sus activos, mientras que el 46% arrojó plusvalías.

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 el deterioro asociado a los activos inmobiliarios y financieros ha disminuido en 58 millones de euros, derivado principalmente de ventas de activos que contaban con minusvalía contable, así como una ligera evolución positiva de los valores de tasación.

Evolución recursos propios y patrimonio de la entidad

Sareb mantiene una cuenta de resultados con recurrentes y crecientes pérdidas, puesto que su margen (importe de las ventas menos el importe al que recibió los activos) es negativo al estar desinvirtiendo la cartera que presenta mayores dificultades y realizando por tanto mayores descuentos, al tiempo que soporta una serie de gastos de explotación (servicios externos, gastos fiscales, mantenimiento de activos) significativos producto de la progresiva transformación de préstamos en inmuebles.

Si ya en diciembre de 2021 los fondos propios eran negativos por valor de 1.039 millones de euros, a cierre de junio de 2022 se suman otros 715 millones de euros correspondientes a las pérdidas registradas en el primer semestre del ejercicio, hasta alcanzar unos fondos propios negativos de 1.755 millones de euros.

En virtud del Real Decreto-ley 6/2020 de 10 de marzo, esta situación no implica la disolución de la sociedad, pudiendo continuar su actividad con fondos propios negativos. Bien es cierto que, por la propia estructura financiera de Sareb, la compañía mantiene una continuada y holgada liquidez, que la aleja de cualquier procedimiento concursal por falta de pagos.

	1S 2022	2021	Variación
Fondos propios	(1.755)	(1.041)	(714)
Capital y reservas	(1.040)	587	(1.627)
Resultado ejercicio	(715)	(1.627)	912
Ajustes patrimoniales	(9.106)	(8.895)	(211)
Derivado	(125)	(268)	143
Deterioro	(8.981)	(8.627)	(354)
Patrimonio neto	(10.861)	(9.936)	(925)

4.8. Cancelación de deuda

La actividad de Sareb se centra en generar ingresos mediante la gestión y venta de sus préstamos e inmuebles para cancelar el mayor importe posible de la deuda emitida en el momento de su constitución y avalada por el Estado. Desde su creación, Sareb ha reducido la misma en 17.137 millones de euros, un 33,7% del total.

En el ejercicio 2020, como consecuencia de la drástica reducción de ingresos provocada por la crisis sanitaria, la caja generada por la compañía para amortizar la deuda emitida fue muy reducida. En 2021 los ingresos se fueron normalizando progresivamente, lo que permitió volver a niveles normalizados de generación de caja para amortizar deuda. En concreto, se amortizaron con cargo a la caja existente a cierre del ejercicio 2021, 1.249M€. Esto supone un incremento del 75% respecto a la amortización de 2019, momento en que la generación de ingresos seguía el curso de la actividad de un año considerado normal.

Durante el primer semestre de 2022 se han amortizado 445,3 millones de euros de deuda, con el siguiente detalle:

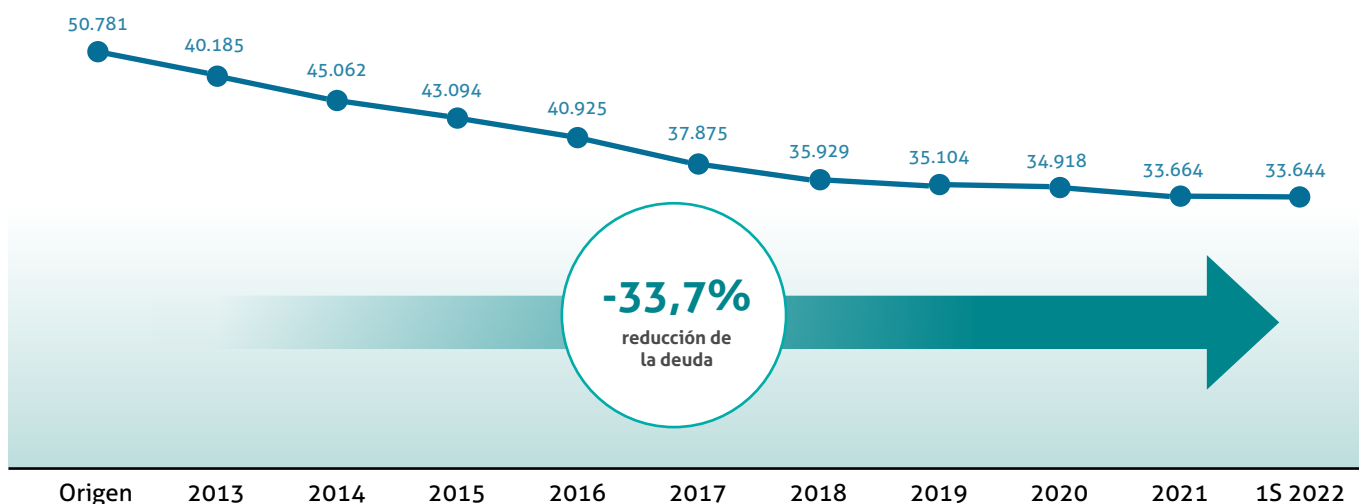
- Febrero de 2022: amortización en efectivo del Grupo 2 por importe de 253,9 millones de euros, con cargo a la caja generada en 2021.
- Marzo de 2022: amortización en efectivo del Grupo 1 por importe de 170,9 millones de euros, con cargo a la caja generada en 2021.
- Junio de 2022: se han producido subsanaciones de CaixaBank (anteriormente Bankia) y de CaixaBank (anteriormente BMN), lo que ha supuesto la amortización de deuda de 14,9 millones de euros correspondiente al Grupo 1 y de 5,6 millones de euros en el Grupo 2, respectivamente.

Adicionalmente, a cierre de septiembre se ha aprobado y formalizado amortización de deuda adicional con cargo a la caja generada hasta mayo de 2022, por importe de 324 millones de euros (91 millones de euros en agosto, correspondientes al Grupo 2, y 233 millones de euros en septiembre, correspondientes al Grupo 1).

El pago de intereses asociados a la deuda de Sareb desde su origen asciende a 6.575,2 millones de euros, de los cuales 2.785,0 millones de euros se han destinado a los tenedores de deuda. El resto corresponde principalmente al pago de los intereses relacionados con la cobertura del tipo de interés.

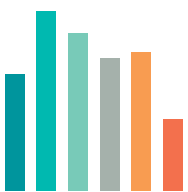
En 2021 la agencia europea Eurostat dio a conocer su decisión de incorporar la compañía al perímetro de las cuentas públicas. Si bien este hecho tiene un impacto tanto en el volumen de deuda pública como en el déficit público, no afecta a la operativa contable interna de la compañía ni a la estructura de sus emisiones de títulos de renta fija avalados por el Estado.

Evolución de la deuda senior desde 2012 (millones de euros)





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



Calle Costa Brava, 12,
28034, Madrid
www.sareb.es