



1	Resumen ejecutivo	3
2	Qué es Sareb.....	5
3	Buen gobierno	12
3.1	Modelo de gobierno.....	12
3.2	Composición y funcionamiento del Consejo de Administración.....	14
3.3	UNA ESTRUCTURA ADECUADA PARA IMPULSAR EL CUMPLIMIENTO DEL MANDATO	17
3.4	Sistemas de control interno	18
3.5	Gestión de los riesgos.....	19
4	Compromiso con la Sociedad y el desarrollo económico: eje vertebrador	22
5	El negocio en 2022.....	24
5.1	Principales magnitudes.....	24
5.2	Evolución del Plan de negocio	26
5.3	La cartera: préstamos e inmuebles	29
5.4	La gestión y venta de préstamos	32
5.5	La gestión y venta de inmuebles	35
5.6	Cancelación de la deuda senior	44
5.7	Información financiera	45
6	El trabajo de Sareb.....	52
6.1	Las personas	52
6.2	Gestión responsable del negocio	54
7	Anexos	58

1 RESUMEN EJECUTIVO

En el ejercicio 2022 se han producido modificaciones significativas en la normativa aplicable a Sareb y en la gestión que desarrolla, 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"). Sus cuestiones más relevantes son las siguientes:

- a) En primer lugar, el citado RD Ley elimina los límites anteriores a la participación del Estado en el accionariado de Sareb. Cabe recordar que, en el ejercicio 2021, la agencia europea Eurostat dio a conocer su decisión de incorporar a Sareb al perímetro de las cuentas públicas. Como consecuencia de ello, en abril del 2022 el FROB se ha podido convertir en el accionista mayoritario de Sareb, pasando a ostentar el 50,14 % del accionariado y controlando de este modo más de la mitad del total de acciones en circulación.

Si bien Sareb ha pasado a estar controlada mayoritariamente por el Estado, ha mantenido su sometimiento al ordenamiento jurídico privado, con las siguientes especificidades:

- Adaptación del régimen de contratos mercantiles y de alta dirección a los del sector público estatal establecidos 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-I 3/2012).
 - Por otro lado, Sareb ha quedado sometida 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"). Durante el ejercicio 2022 Sareb ha modificado su proceso de contratación -que ya presentaba una gran convergencia al establecido en la LCSP-.
- b) Por otro lado, la entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2022 ha añadido el principio de sostenibilidad y de utilidad social en la compañía, dotando de una mayor cobertura la estrategia de la Sociedad en materia de vivienda social. De este modo, Sareb ha continuado ejecutando su actividad desinversora a la vez que poniendo un mayor foco en la gestión de vivienda social, maximizando el valor no solo económico sino también social de sus activos.

Los anteriores cambios han traído como consecuencia, por un lado, un nuevo régimen retributivo de la alta dirección, que ha supuesto una reducción en la remuneración del Consejo de Administración y en la del Comité de Dirección. Además, ha supuesto la reordenación de la estructura del Consejo de Administración de Sareb, reduciéndose de 14 a 9 el número de consejeros, dotando de mayor eficacia y simplicidad a la organización, con tres consejeros independientes y todos los dominicales designados por el FROB tras la renuncia de los accionistas privados a su derecho de designación de consejeros. 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.

En el plano operativo, se han producido cambios significativos como consecuencia de la finalización de los anteriores contratos de administración y gestión de activos ("*servicing*") y la entrada en vigor de los nuevos firmados al amparo del proyecto denominado "Simplificación del Modelo Operativo – SMO". Dicho proyecto, iniciado en el ejercicio 2021, ha tenido como objetivo principal definir un nuevo marco de relación con los gestores comerciales - o "*servicers*" – a partir del segundo semestre del ejercicio 2022, con una importante reducción de costes frente a los contratos anteriores. El proceso de contratación concluyó en el primer semestre del ejercicio 2022 con la adjudicación a dos nuevas compañías, Hipoges Iberia y Anticipa-Aliseda, la gestión de la cartera para desinversión de Sareb.

En paralelo, en mayo de 2022, Sareb adjudicó a Servihabitat la gestión de su cartera de vivienda social, con el objetivo de dotarse de un *servicer* especializado en dicha materia, responsable de la prestación integral del servicio siguiendo en todo momento las políticas y procedimientos marcados por la compañía.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2022 Sareb ha completado con éxito la migración tecnológica y de servicio de la totalidad de la cartera en desinversión y de vivienda social. Por tanto, los nuevos *servicers* se encuentran plenamente operativos, gestionando desde el 1 de julio de 2022 la cartera de Activos Financieros. En el caso de la cartera de Activos Inmobiliarios y de Vivienda Social, los nuevos *servicers* se encuentran operativos desde el 1 de octubre de 2022.

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

Áreas de actividad:

- **Cartera para desinversión:** Incluye los activos financieros e inmobiliarios cuya estrategia es la venta inmediata para desinversión. Se incluyen en esta área de actividad los activos residenciales, los cuales están compuestos principalmente por viviendas asequibles que se ofrecen a la venta a clientes particulares y por canales minoristas. En este sentido, en 2022, más del 90 % de las viviendas vendidas de la cartera para desinversión lo fueron a particulares, con un precio medio de 97.000 €. Adicionalmente, Sareb pone a disposición de las administraciones públicas locales y regionales dicho parque de viviendas para su adquisición para que, de este modo, puedan aumentar su parque de vivienda social y asequible.
- **Generación de valor:** esta actividad, se centra en el desarrollo urbanístico y la promoción inmobiliaria (incluyendo la terminación de obras paradas) sobre activos inmobiliarios, con el objetivo de incrementar su valor para maximizar su recuperabilidad mediante su venta ordenada.
- **Vivienda asequible y social:** nuevo modelo de gestión de los activos de Sareb, dirigido a familias vulnerables que habitan actualmente en las viviendas de Sareb, que contempla su acceso a un alquiler social o asequible con el acompañamiento a las familias de un Programa de Acompañamiento Social y un Plan de Inserción Laboral. Se estima que las viviendas bajo este modelo de gestión podrían alcanzar hasta las 13.000 unidades.

En este área también se canalizan también, por un lado, los convenios de cesión temporal así como las ventas a las administraciones públicas de viviendas listas para habitar o pendientes de alguna adecuación menor, para su uso para alquiler social (hasta 21.000 viviendas). Adicionalmente, se trabaja en la cesión de suelos para fines sociales de alquiler asequible, lo que supondrá la construcción de hasta 15.000 viviendas adicionales.

La aplicación del principio de sostenibilidad y utilidad social trasciende al conjunto de la actividad de Sareb y favorece el cumplimiento de su propio mandato: la sostenibilidad social favorece la sostenibilidad financiera y permite avanzar en el repago de la deuda avalada por el Estado.

Desde el punto de vista de la cuenta de resultados, a pesar de haber tenido que hacer frente a todos los retos corporativos y operacionales detallados más arriba, Sareb ha conseguido registrar un incremento del 8 % de sus ingresos -sin considerar el impacto por el devengo de intereses-. Un 71 % de los ingresos son provenientes de la venta de sus activos inmobiliarios, que se consolida un año más como la principal fuente de ingresos de la Sociedad. Todo ello respetando la estrategia de la Sociedad, es decir, focalizando las ventas de producto en compradores minoristas con el firme propósito de maximizar el valor y optimizar la generación de caja obtenida por la desinversión de su cartera. Las ventas residenciales siguen siendo una de las principales fuentes de ingreso de la Sociedad, habiéndose vendido 13.019 activos (incluyendo viviendas y anejos), en su práctica totalidad a compradores minoristas.

2 QUÉ ES SAREB

Misión, visión y valores

SAREB FUE CREADA EN 2012 PARA EL SANEAMIENTO DEL SECTOR FINANCIERO EN UN CONTEXTO DE PARALIZACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA

Sareb se constituye en noviembre de 2012 como un instrumento más de los incluidos en el 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 en esa fecha fueron receptoras de ayudas públicas debido a su excesiva exposición al sector inmobiliario tras la crisis financiera de 2008. Sareb no es un banco, es la compañía a la que se transfirieron los activos deteriorados de estas entidades para gestionarlos y venderlos.



Misión Sareb es una sociedad instrumental que tiene la misión de liquidar de forma ordenada sus activos optimizando su valor durante 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 repagar el máximo de la deuda emitida por la Compañía para la adquisición de los activos y avalada por el Estado, y su misión es gestionar y vender los activos de la cartera, generando ingresos que le permitan 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, además, introdujo el principio de sostenibilidad y utilidad social para que la sociedad pueda impulsar soluciones de vivienda social siguiendo los mejores estándares técnicos en esta materia y la experiencia de los países de nuestro entorno.

Visión La compañía vende, desarrolla y transforma sus activos buscando siempre optimizar el valor y minimizar los recursos públicos destinados a sanear su porfolio. Todo ello con un enfoque de utilidad pública, buscando generar valor económico y social en el desarrollo de su actividad.

Valores En 2022, la entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2022 introdujo el principio de Sostenibilidad en la compañía. Así, la actividad de la compañía está guiada por cinco 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 lograr resultados de excelencia y calidad.
- **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.

-
- **Sostenibilidad y utilidad social:** Dentro de los fines y objetivos de Sareb, a partir de 2022, adquiere especial relevancia el favorecimiento de las políticas públicas de vivienda social, lo que refuerza el impacto positivo de la compañía en la Sociedad.
-



Más información en [¿Qué es Sareb?](https://www.sareb.es/es_ES/conoce-sareb/quienes-somos/que-es-sareb)

https://www.sareb.es/es_ES/conoce-sareb/quienes-somos/que-es-sareb

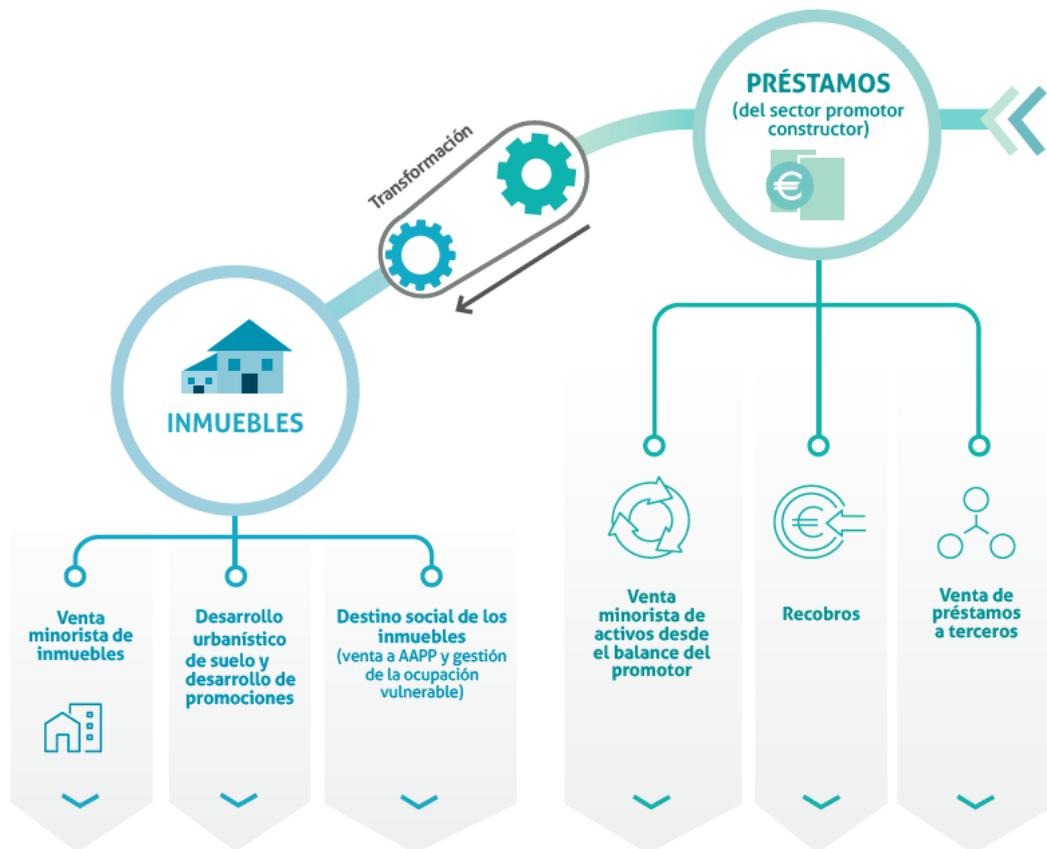
Modelo de negocio

Desinvertir de manera ordenada la cartera de activos, priorizando la venta minorista – a particulares o empresas – sobre los canales institucionales, generar valor a través del desarrollo urbanístico y promoción inmobiliaria y maximizar el valor social facilitando el acceso a vivienda asequible y social, con especial atención a las familias vulnerables.

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

Instrumentos:

- Daciones
- Concursos
- Demanda hipotecaria



CARTERA A CIERRE DEL 2022: 26.325 M€

CARTERA (50.781 M€ EN ORIGEN)	DESINVERSIÓN DESDE 2012 (-48,2% vs. origen)	PRÉSTAMOS 10.802 M€ (-72,6% vs. origen)	INMUEBLES 15.523 M€ +36,8% vs. origen)
	DEUDA SENIOR (50.781 M€ EN ORIGEN)	REDUCCIÓN DESDE 2012 (-40% vs. origen)	Saldo de deuda viva 30.481 M€ (*)

(*) Incluye amortización de deuda realizada en 2023 con la caja generada en 2022

Cartera a cierre de 2022: 26.325 M€

59 % inmuebles

41 % préstamos

En 2022, la cartera de activos de Sareb se ha reducido en 2.571 millones de euros, hasta los 26.325 millones de euros

Contexto sectorial

El mercado inmobiliario

Transacciones en el sector

- Durante el año 2022 ha continuado el incremento en las transacciones de viviendas iniciado en el ejercicio 2021. El volumen de transacciones ha crecido un 4,86 % respecto al año anterior.
- Este crecimiento en el número de transacciones de viviendas se ha traducido igualmente en un buen comportamiento en el número de transacciones de suelo, las cuales se han incrementado en un 11,73 % respecto al 2021.

Transacciones de vivienda libre y suelo (ventas totales)



Precio medio vivienda libre a cierre de 2022

1.749,2 €/m2

Precio medio suelo a cierre de 2022

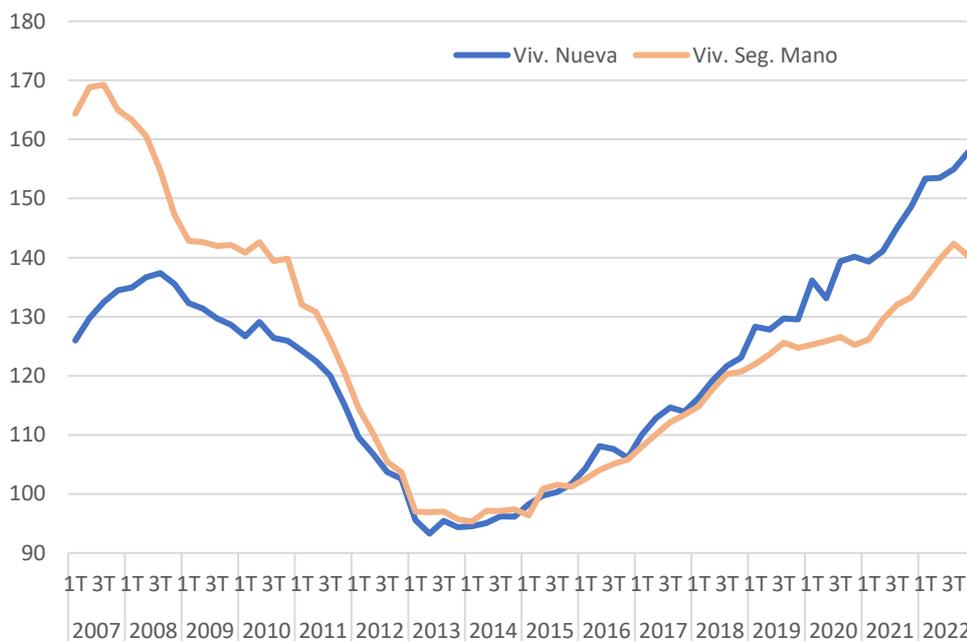
160,0 €/m2

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.
- En el cuarto trimestre de 2022 el IPV ha crecido un 7,6 % frente a 2021, siendo más acusada la tendencia en vivienda nueva que en viviendas de segunda mano.

Índice de precios vivienda
Base 100: 2015



(2) Índice de precios de vivienda. Fuente INE

Hitos relevantes

2012

- Constitución de Sareb y aportación de capital social.
- Primera suscripción de deuda subordinada.

- Recepción de activos del Grupo 1: BFA-Bankia, Catalunya Caixa, Novacaixagalicia, Banco Gallego, Banco Valencia¹.

2013

- Segunda suscripción de deuda subordinada: Sareb completa sus recursos propios con 4.800 millones de euros (1.200 millones de euros corresponden a capital y 3.600 a deuda subordinada).
- Recepción de los activos del Grupo 2: Caja España- Caja Duero, BMN, Liberbank y Caja3².
- Aprobación del Código de conducta de Sareb.
- Creación de un parque de 2.000 viviendas para fines sociales, que más tarde se ampliaría a 4.000 unidades.
- Sareb cancela 2.337 millones de deuda avalada por el Estado.

2014

- Sareb cancela 3.416 millones de deuda avalada por el Estado.
- Firma del primer convenio de cesión de vivienda social.
- En el marco del Proyecto Íbero, se adjudica la gestión de los activos a cuatro gestores inmobiliarios o *servicers*: Altamira Asset Management, Haya Real Estate, Servihabitat y Solvia.

2015

- Cancelación de 1.933 millones de deuda avalada por el Estado.
- Se publica la Circular del Banco de España que establece los criterios para la valoración de los activos de Sareb.
- Por primera vez, Sareb anuncia la promoción de suelos de su propiedad.

2016

- Se realiza un saneamiento adicional de la cartera de Sareb, con 2.044 M€ en provisiones.
- La compañía aprueba la conversión en capital de 2.170 M€ de deuda subordinada para afrontar saneamientos en la cartera.
- Sareb cancela 2.169 millones de deuda avalada por el Estado.

2017

- Creación de un área dedicada al desarrollo y a la promoción inmobiliaria para potenciar el valor de los activos de la compañía.
- Creación de la socimi Témcore Properties, con una cartera inicial de 1.554 activos traspasados por Sareb por un valor total de 175 M€.
- Cancelación de 3.050 millones de deuda avalada por el Estado.

2018

- Témcore Properties debuta en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).
- Inicio de un proceso competitivo para vender la participación de Sareb en Témcore Properties.
- Sareb cancela 2.114 millones de deuda avalada por el Estado.

¹ 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 (controlado por Caixa Galicia); Banco Valencia (filial de Bancaja).

² 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).

2019

- Sareb, en alianza con Vårde Partners, lanza Árqura Homes para promover más de 17.000 viviendas.
- Venta del 75 % de Témopore Properties a TPG Real Estate Partners.
- Aprobado el Proyecto Esparta para la mejora de la relación con los *servicers*. Bajo este proyecto, Sareb elige a Haya Real Estate para la gestión comercial de una cartera de 8.400 millones de euros.
- Sareb cierra con el Ayuntamiento de Badalona la primera venta a una Administración pública de viviendas para fines sociales.

2020

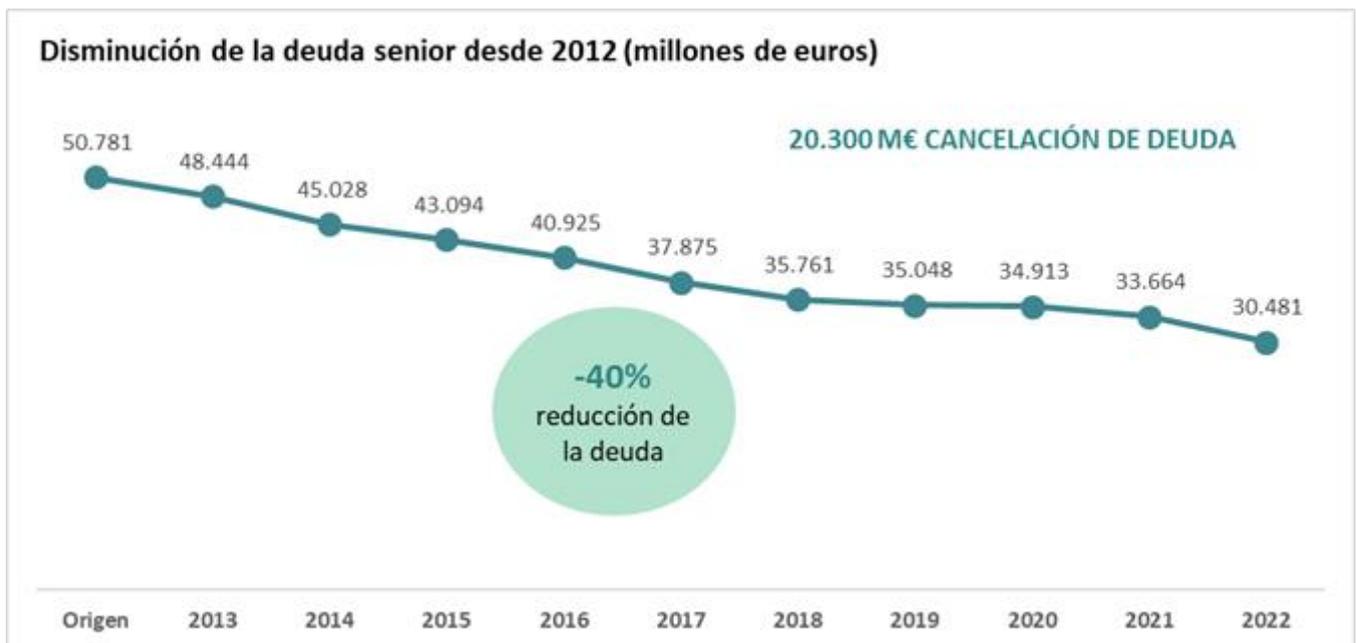
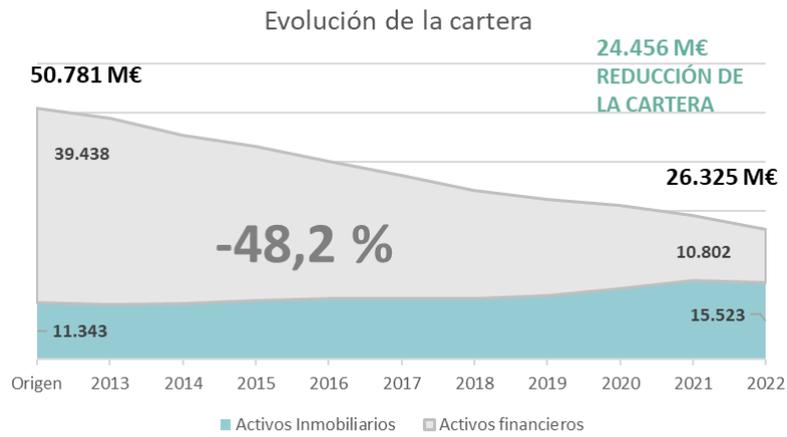
- Revisión de la estrategia de precios para ajustar el modelo a las nuevas necesidades del mercado.
- Sareb pone en marcha un Plan de Eficiencia para optimizar sus gastos.
- Impulso de una estructura organizativa más eficiente y eficaz. Sareb traslada su sede a un edificio de su propiedad en Mirasierra (Madrid).
- La compañía firma nuevas ventas de vivienda social a 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.
- Cambio en la estrategia de venta para asegurar dar salida a todos los activos optimizando la generación de caja, con independencia de su impacto contable.

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 bajo la fórmula de cesión en convenios.
- 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 Témopore Properties a TPG Real Estate por 30 millones de euros.
- Sareb cancela 1.249 millones de deuda avalada por el Estado.
- Igual que en el ejercicio anterior, el Comité de Dirección renuncia a la retribución variable en 2021.

2022

- Entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2022, por el que se eliminan los límites a la participación del Estado en el accionariado de Sareb.
- El FROB se convierte en el accionista mayoritario de Sareb, alcanzando el 50,14 % del accionariado.
- Adaptación del régimen de contratos mercantiles y de alta dirección a los del sector público estatal
- Sometimiento al régimen de contratación del sector público
- Selección de Servihábitat para la gestión de las familias vulnerables que habitan en las viviendas de Sareb, mediante el ofrecimiento de alquileres sociales y un programa de acompañamiento sociolaboral.
- Sareb aprueba la cancelación de 3.184 millones de deuda avalada por el Estado.
- Implantación del Modelo SMO con la entrada de 2 *servicers* generalistas sustituyendo a los 4 anteriores.
- Compra a Vårde Partners del 10 % del capital que poseía de Árqura Homes, pasando a controlar Sareb el 100 % del FAB.



Cifras clave desde el origen (datos acumulados)

169.117

inmuebles vendidos

20.300 M€

devolución de deuda senior

32.473

ingresos

3 BUEN GOBIERNO

3.1 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 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 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 de Sareb, sus posibles desviaciones, la transparencia de sus actividades y la composición de los órganos de gobierno.

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 supervisión de los FAB (Fondo de Activos Bancarios) los cuales están sujetos 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 las sociedades cotizadas 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 las comisiones de nombramientos y retribuciones.

Composición del capital a cierre de 2022



Consejo de Administración

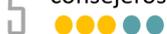
9 consejeros



18 Reuniones en 2022

Comité de auditoría

5 consejeros



12 Reuniones en 2022

Comité de Retribuciones y Nombramientos

4 consejeros



15 Reuniones en 2022

● Consejero independiente ● Consejero dominical

● Presidente no ejecutivo ● Consejero delegado

Comité de Dirección

100 Reuniones en 2022

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, y en el que 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).

3.2 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 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 mantener a Javier Torres como Presidente sin funciones ejecutivas 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.

A 31 de diciembre de 2022, Sareb contaba con cuatro mujeres consejeras: Paula Conthe (persona física en representación del FROB), Carmen Motellón García, Idoia Arteagabeitia González³ y Carmen Allo. Esto significa un avance en materia de igualdad en el Consejo de Administración de la compañía, habiendo aumentado su participación por encima del 40 %.

El perfil de los consejeros de Sareb



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

³ En la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de enero de 2023 con motivo de la renuncia presentada por la Sra. Arteagabeitia, se nombró en su sustitución como Consejera Independiente a Dña. Cristina Vidal Otero. En la misma Junta se nombró a D. Joaquín de Fuentes Bardají como consejero dominical en sustitución de D. Eduardo Aguilar Fernández-Hontoria, cuyo mandato de cinco años había vencido.

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.

A continuación se presentan los accionistas que mantienen un % de participación superior al 2,5% del capital social al 31 de diciembre de 2022:

	% participación	Capital Social
Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB)	50,14 %	86.007
Banco Santander, S.A.	22,21 %	38.107
CaixaBank, S.A.	12,24 %	20.991
Banco de Sabadell, S.A.	6,61 %	11.346
Kutxabank, S.A.	2,53 %	4.346
Resto de accionistas	6,27 %	10.750
Total	100 %	171.547

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.

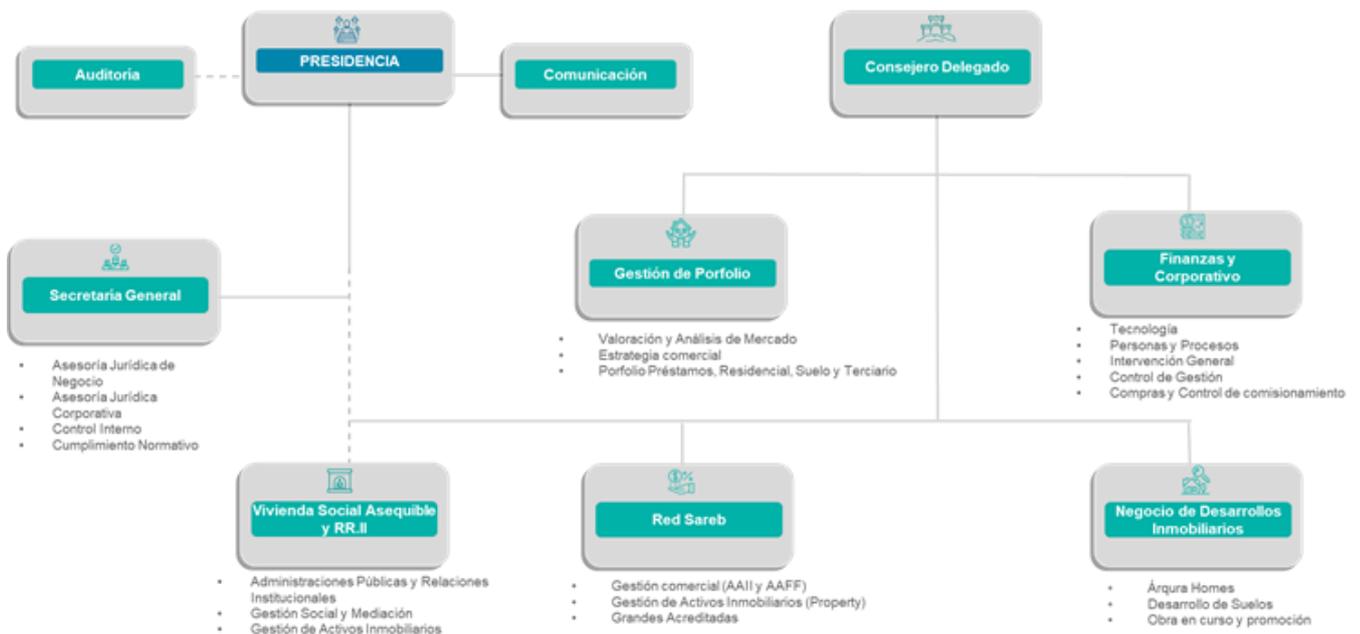
3.3 UNA ESTRUCTURA ADECUADA PARA IMPULSAR EL CUMPLIMIENTO DEL MANDATO

El objetivo de esta nueva organización es potenciar el negocio minorista y social, 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 de la actividad de Sareb. La nueva organización permite también poner foco en la incorporación del principio de sostenibilidad y utilidad social. Sareb ofrece activamente, 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 31 de diciembre de 2022, el nuevo Comité de Dirección estaba 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 a fin de 2022: ámbitos funcionales de cada área



3.4 SISTEMAS DE CONTROL INTERNO

Los principios de integridad, transparencia, eficacia, conocimiento y Sostenibilidad y Utilidad Social 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 a través de los pliegos recogidos en licitaciones para los contratos.

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 26 de octubre de 2022– 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, así como a los principales proveedores, a través de los pliegos recogidos en licitaciones para los contratos.

El Buzón de Denuncias de Sareb⁴

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

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

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

⁴ La compañía se ha adaptado en mayo de 2023 a la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción

En 2022 se han recibido 10 denuncias por los distintos canales de los que dispone Sareb (buzón de denuncias y otros). 4 de las denuncias fueron archivadas, 3 cerradas con medidas preventivas y 3 rechazadas por no corresponder a Sareb).

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.

3.5 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.

Claves de la gestión de riesgos en Sareb

Riesgos no financieros	Durante 2022 se ha revisado la evaluación detallada de riesgos de las actividades de la compañía, buscando una adaptación al nuevo modelo operativo 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
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 desde junio de 2021.
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.
Evaluación de los riesgos operacionales	Se atribuye una escala desde muy bajo a muy alto a cada elemento de los riesgos operacionales identificados y evaluados por Sareb. Para los más críticos se han definido indicadores clave de riesgo. El seguimiento de éstos debe permitir la mejora del entorno de control asociado.

El mapa de riesgos de Sareb ⁵

La taxonomía de riesgos ha sido objeto de revisión y evolución desde la creación de Sareb en 2012. A continuación se detalla la taxonomía de riesgos vigente al 31 de diciembre de 2022 aprobada por el Consejo de Administración:

Integridad	Definición del riesgo: 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.
-------------------	--

⁵ Al cierre del ejercicio se ha revisado el contenido de riesgos relevantes e indicadores asociados para alinearlos con la actual naturaleza de Sareb, proponiendo nueva estructura de riesgos principales, que finalmente se han implantado en 2023.

	<p>¿Cómo se gestiona?: El riesgo de integridad consta de varios subtipos de riesgos; conflictos de interés, blanqueo de capitales, riesgo penal, riesgo de privacidad y riesgo reputacional. Cada uno de estos subtipos de riesgo cuenta con una metodología de evaluación y gestión propia, que es aprobada por el Comité de Gestión de Riesgos y Controles, órgano interno dependiente del Comité de Auditoría, como Desarrollo de la Política de Gestión de Riesgos. Las medidas de control pasan por el uso de herramientas ad-hoc para cada una de sus tipologías, desde una herramienta propia para evaluar y gestionar el riesgo, como ocurre con prevención de blanqueo de capitales y privacidad, a cruces con listas internas, mecanizados en los aplicativos de negocio de la compañía, con sus propias alertas y facultades de aprobación. El Órgano de Control Interno es el comité encargado del diseño y evaluación de las medidas de gestión del riesgo de integridad de la compañía.</p>
Información financiera	<p>Definición del riesgo: 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.</p>
	<p>¿Cómo se gestiona?: La gestión comprende un conjunto de controles que proporcionan seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera incluida en las cuentas anuales.</p>
Operacional	<p>Definición del riesgo: 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.</p>
	<p>¿Cómo se gestiona?: 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. Los controles que permiten a la compañía gestionar de manera adecuada los riesgos operacionales relacionados se vertebran en tres ámbitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Procesos: Se dispone de un cuerpo normativo y completo, así como una evaluación detallada de riesgos por proceso con los controles asociados. - Tecnología: Existe una arquitectura híbrida (con centros de respaldo, escalado, etc...) donde se realizan pruebas para ver el impacto que puede causar tanto la caída de ciertos sistemas como la utilización reiterada de otros. - Personas: Se identifican las funciones críticas de la compañía y las personas y/o proveedores que participan en ellas. <p>Asimismo, cabe resaltar que el Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio de Sareb define los planes de contingencia de la compañía</p>
Crédito	<p>Definición del riesgo: 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.</p>
	<p>¿Cómo se gestiona?: La gestión establece procedimientos específicos en función de las distintas características de las unidades de activos financieros y de las operaciones. En cuanto al riesgo de contraparte, 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 las mismas.</p>
Precio Inmobiliario	<p>Definición del riesgo: 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. En el ejercicio 2022 se ha consolidado la recuperación experimentada en el segmento residencial que se inició en el ejercicio 2021.</p>
	<p>¿Cómo se gestiona?: La gestión activa del riesgo abarca el análisis de todas las variables que afectan a la evolución del mercado inmobiliario para optimizar la valoración y adelantar estrategias paliativas. Se ha realizado un modelo de rating inmobiliario que se actualiza periódicamente en función de la disponibilidad de datos socioeconómicos y de ventas de inmuebles y que permite mejorar la valoración de los activos inmobiliarios.</p>

Tipo de interés⁶	Definición del riesgo: 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.
	¿Cómo se gestiona?: La gestión se realiza mediante el seguimiento semanal 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. El aumento de la inflación y la subida de tipos han aumentado la volatilidad y la posibilidad de exposición a escenarios extremos de costes financieros.
Liquidez	Definición del riesgo: Imposibilidad de hacer frente a las deudas adquiridas frente a terceros y contrapartes como consecuencia de no disponer de los recursos necesarios.
	¿Cómo se gestiona?: 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 es uno de los análisis que se realizan a la hora de determinar el importe de deuda a amortizar.
Estratégico	Definición del riesgo: 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.
	¿Cómo se gestiona?: La gestión se lleva a cabo mediante el seguimiento del Plan de Negocio y Estratégico de la Compañía.
Reputacional	Definición del riesgo: 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/concepto que no se ajusta a sus valores.
	¿Cómo se gestiona?: El riesgo reputacional por contagio debe entenderse como aquél que se produce cuando Sareb se relaciona económicamente con una persona inmersa en algún proceso procesal penal conocido; por el hecho de contratar con personas que tienen una reputación deteriorada, por su potencial o probada participación en hechos delictivos, afectando a cualquiera de los intervinientes en una propuesta/operación que estén inmersos o relacionados con una situación procesal penal conocida. La compañía cuenta con funciones de Comunicación y Relaciones Institucionales que velan por la transparencia y comunicación externa, así como con una Política de Sostenibilidad que define las directrices medioambientales y sociales a seguir en el ejercicio y desarrollo de la actividad de Sareb.

⁶ En la revisión de la política de riesgos iniciada a final del ejercicio se propuso la eliminación de este riesgo como primer nivel en sustitución de otros más alineados con la nueva estrategia, y así fue aprobado para su aplicación en el ejercicio 2023

4 COMPROMISO CON LA SOCIEDAD Y EL DESARROLLO ECONÓMICO

Como se ha indicado anteriormente, Sareb nació en 2012 con el mandato de desinvertir los activos deteriorados que recibió de un grupo de entidades financieras sucesoras de las cajas de ahorro y sus filiales que fueron objeto de procesos de resolución y saneamiento. En el año 2022, a ese mandato se añadió el principio de sostenibilidad y utilidad social, tras la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero. Esto ha impulsado las iniciativas en materia de vivienda asequible y social y la incorporación de nuevas prácticas a la gestión de nuestros activos para reforzar su impacto positivo en la sociedad.

El principio de sostenibilidad y utilidad social adoptado a principios de año ha impregnado de forma transversal a toda la actividad de la compañía en todas sus líneas de negocio (descritas en el apartado 5 de este informe). Esta actividad se lidera desde la nueva **Dirección de Gestión de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales** donde se gestionan las distintas iniciativas específicas relacionadas con:

- 1) Colaboración con las Administraciones Públicas, en sus diversos niveles (Central, Autonómico o Local) en distintas iniciativas para la puesta a disposición de viviendas terminadas o pendientes de alguna adecuación menor (hasta 21.000 viviendas);
- 2) Puesta en marcha de un programa específico de alquiler social con acompañamiento sociolaboral (hasta 13.000 viviendas);
- 3) Impulso de un proyecto para la cesión de suelos de Sareb para la construcción y gestión por inversores privados de vivienda en régimen de alquiler asequible.

Estas iniciativas se acompañan de la creación de un Consejo Asesor en materia de sostenibilidad y utilidad social formado por expertos de reconocido prestigio en el ámbito de la vivienda social.

Colaboración con las Administraciones Públicas para la puesta a disposición de viviendas disponibles

Sareb promueve la venta de vivienda asequible a la Administración Pública y particulares, así como del resto de sus activos de forma prioritaria a través de canales minoristas.

Su compromiso con las administraciones públicas se ha ido fortaleciendo con los años.

En el año 2022 se inició un programa activo de acercamiento a los municipios y comunidades autónomas para promover la compra de viviendas comercializadas por Sareb por parte de estas administraciones, con el objeto de incorporarlas a sus parques de vivienda pública en alquiler social. Una línea de trabajo que ha llevado en el año 2023 a poner una cartera de vivienda de 21.000 unidades a disposición de municipios y comunidades autónomas, con los que Sareb trabaja activamente para dar respuesta a sus necesidades.

Sareb ha cerrado numerosas operaciones de venta de suelos para equipamientos públicos con distintos ayuntamientos y Comunidades Autónomas. Cabe destacar en el año 2022 la venta de terrenos al Ministerio de Defensa en Palma de Mallorca para la construcción de la Ciudad de la Justicia o la venta de un suelo al Ayuntamiento de Tortosa para la construcción de un centro hospitalario.

En paralelo a su actividad desinversora, Sareb muestra su voluntad por contribuir al desarrollo de las economías regionales mediante la firma de acuerdos con entidades locales para promover su mejora socioeconómica y dar respuesta a las necesidades urbanísticas de cada región.

En octubre de 2022 se inicia una nueva colaboración con la Fundación Institut Cerdà, impulsada por el Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, que tiene como objeto analizar y trabajar sobre iniciativas que contribuyan al Compromiso Empresarial Rural. Esta iniciativa suma la búsqueda de soluciones para los problemas sociales que supone la 'España vacía' en municipios rurales y la aproximación de la compañía con las instituciones, con la apertura de un nuevo canal económico y comercial para asuntos relacionados con la liquidación de suelos y activos rústicos de la cartera de Sareb.

Adicionalmente, atendiendo al problema de alojamiento de refugiados afectados por la guerra de Ucrania, desde la Dirección de Vivienda Social y Asequible se ha impulsado un proyecto con el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, mediante el que Sareb ofrece 34 viviendas en la localidad de Carlet, de la Comunidad Valenciana, para alojar a familias necesitadas por la crisis.

Por último, cabe recordar que Sareb mantiene desde 2013 un programa de cesión de vivienda a las Administraciones Públicas (autonómicas y locales) que son las que tienen 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 su disposición un volumen relevante de viviendas para ser destinadas a alquileres sociales y asequibles. Ello se ha traducido en la firma de 61 convenios de cesión de viviendas de los que 13 se han formalizado con comunidades autónomas y los restantes con otras administraciones locales. El volumen de viviendas comprometidas por Sareb a través de esta vía ha ido creciendo a lo largo de los años, pasando de 4.000 viviendas en 2015 a 15.000 en 2021. Las comunidades autónomas que mayor uso han realizado de esta línea de colaboración con Sareb son Cataluña, Andalucía y Madrid.

La cesión efectiva de viviendas bajo convenios suscritos con las diferentes administraciones públicas ha alcanzado la cifra ligeramente superior a las 3.300 viviendas y a cierre de 2022, tras la no renovación a su vencimiento de algunos convenios o la devolución de parte de las viviendas cedidas, el número de viviendas de Sareb cubiertas por estos convenios de colaboración se sitúa en el entorno de 2.000.

Identificación y gestión de la vulnerabilidad y programa de alquiler social con acompañamiento sociolaboral

Tras añadir a nuestro mandato desinversor el principio de sostenibilidad y utilidad social, Sareb puso en marcha en 2022 un nuevo modelo de gestión de la vulnerabilidad, mediante la identificación de la situación social de las familias que habitan en sus viviendas, que ha requerido la realización de un amplio ejercicio de revisión interna de los procesos de Sareb para implantar un modelo reforzado de control de riesgos en el sistema de transformación y recuperación de la posesión de activos inmobiliarios (*Proyecto Vires*).

Esto permite a Sareb identificar las familias vulnerables que habitan en estos inmuebles con el objetivo de fijar una política de gestión diferenciada para cada colectivo.

En el caso de las familias vulnerables, identificarlas de manera anticipada y robusta para derivarlas hacia el programa de alquiler social y acompañamiento de Sareb, aplicando así el principio de utilidad social y sostenibilidad económica,

Así cuando se acredita la situación de vulnerabilidad de un hogar, Sareb ofrece la firma de un alquiler social limitando la renta al 30% de sus ingresos, condicionado a que la familia se comprometa a participar en un Plan de Acompañamiento Social y en un Plan de Inserción Laboral que tienen como objetivo ayudar a superar su situación de exclusión. Se trata de un compromiso basado en la corresponsabilidad. Estos planes están diseñados para estar plenamente adaptados y personalizados a la situación de cada familia y poder darle seguimiento de forma continuada, facilitando así un canal de proximidad que permita una mayor fluidez en la relación entre las familias y Sareb.

Frente a la situación de partida caracterizada por una gestión reactiva, con casuísticas de ocupación irregulares no segmentadas que conllevan elevados niveles de impago y un deterioro tanto de los activos de Sareb como de su entorno, se da paso a una cartera de viviendas con contratos regularizados en las que residen familias comprometidas con su mejora socioeconómica, con niveles de mora muy reducidos y una mejora del marco local de convivencia. Además de incrementar la generación de ingresos, este programa mejora la valoración de las carteras de viviendas afectadas, lo que permite afirmar que la sostenibilidad social y la sostenibilidad económica van de la mano.

Este programa, constituido por un perímetro de alrededor de 9.000 activos y que se ha puesto en marcha en septiembre de 2022 permitiendo hasta final de año entrar en contacto con cerca de 2.000 familias, constituye un pilar básico para la sostenibilidad económica y social del parque de alquiler social de Sareb y se realiza con profesionales especializados en la gestión de la vulnerabilidad, lo que nos permite aplicar criterios objetivos y estandarizados y se lleva a cabo en estrecha colaboración con los servicios sociales locales. Esperamos que durante el 1er semestre de 2023 se alcancen plenamente los objetivos del programa que consisten en la aplicación de esta política al conjunto de viviendas recibidas por Sareb en la que residen familias vulnerables.

Colaboración público-privada para la construcción de vivienda en régimen de alquiler asequible

A finales del año 2022 se lanzó el *Proyecto Viena*, con el objetivo de destinar suelos de Sareb para la construcción de viviendas destinadas al alquiler asequible promovidas por la empresa privada. Los terrenos escogidos para este proyecto, que cuenta

con asesoría externa, están repartidos por más de 110 ubicaciones en las que se ha acreditado que existe una notable demanda insatisfecha de alquiler asequible. Estos terrenos permiten la construcción de hasta 10.000 viviendas.

La cartera de suelos de Sareb posibilitará en el futuro incorporar al *Proyecto Viena* nuevos suelos adicionales para alcanzar el desarrollo total de hasta 15.000 viviendas en régimen de alquiler asequible.

Consejo Asesor en materia de Sostenibilidad y Utilidad Social de Sareb

Por último, una de las iniciativas de mayor relevancia que impulsó Sareb en año 2022, y que se materializa a principios de 2023 es la creación del Consejo Asesor en materia de Sostenibilidad y Utilidad Social. El objetivo de la creación de este Consejo Asesor es dotar a la compañía y a sus órganos de gobierno de un asesoramiento externo y experto en la materia. Para ello, mantiene una línea de trabajo constante y se constituye como un foro de reflexión en el que se comparte el conocimiento sobre los cambios sociales y legislativos en materia de sostenibilidad y utilidad social que afecten a Sareb. El Consejo también valora la evolución de proyectos puestos ya en marcha y sugiere nuevas iniciativas o cambios en las políticas de la compañía.

Este Consejo está presidido por el presidente de la compañía, Javier Torres, y forman parte de él los economistas Antón Costas y Carme Trilla, la arquitecta Fuensanta Nieto, la abogada Núria Lambea y el director de Vivienda Asequible y Social de Sareb, Pau Pérez de Acha. Todos los miembros externos que se han incorporado a este Consejo son figuras de reconocido prestigio en el ámbito de la vivienda social y participan en este órgano sin percibir remuneración alguna por esta labor. El Consejo mantiene reuniones trimestrales que se celebran en Madrid, donde tiene la sede la compañía, y en Barcelona, donde se ubica el equipo de Vivienda Asequible y Social de Sareb.

Perfil de los miembros externos del Consejo Asesor:

Antón Costas es economista, catedrático de Política Económica de la Universidad de Barcelona y ha presidido el Círculo de Economía de Barcelona (2013- 2016). Desde abril de 2021 es presidente del Consejo Económico y Social de España. Cuenta con numerosas publicaciones, premios y reconocimientos.

Carme Trilla es economista y la presidenta de la Fundación Habitat3 y del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona, así como colaboradora de Cáritas Diocesana de Barcelona en temas de vivienda social e inclusión. Además, fue directora general y secretaria general de Vivienda de la Generalitat de Cataluña. Carme ha sido recientemente galardonada con la Cruz de San Jordi por su trayectoria profesional y por su compromiso e implicación en el ámbito del acceso a la vivienda, desde las vertientes social, económica y de políticas públicas.

Fuensanta Nieto es arquitecta por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid (ETSAM) y máster por la Universidad de Columbia de Nueva York (EEUU). Es socia fundadora de Nieto Sobejano Arquitectos en España y Alemania, prestigioso estudio de arquitectura que con sus proyectos ha hecho valiosas aportaciones a la vivienda social. Ha recibido diversos premios y condecoraciones internacionales, entre ellas la medalla Alvar Aalto.

Núria Lambea es doctora en Derecho y subdirectora de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (Tarragona). Codirige el Postgrado en Políticas de Vivienda de la Fundación Universitat Rovira i Virgili y ha intervenido en varios proyectos académicos nacionales e internacionales en materia de políticas de vivienda, vivienda social y asequible y cuenta con numerosas publicaciones en este ámbito.

5 EL NEGOCIO EN 2022

5.1 PRINCIPALES MAGNITUDES

Avances en el cumplimiento del mandato

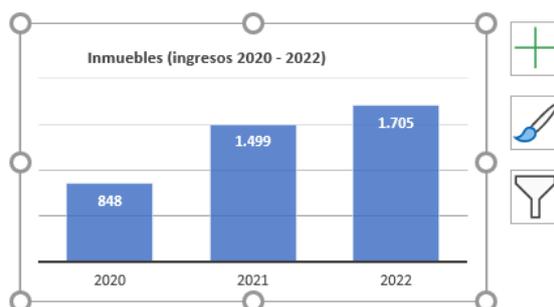
Ingresos totales (2022)

2.414 M€

2.319 M€ (2021)

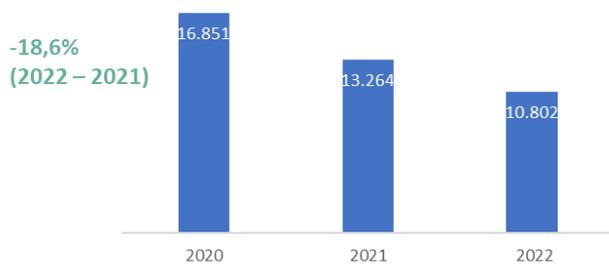
1.358 M€ (2020)

Por
tipo de
activo

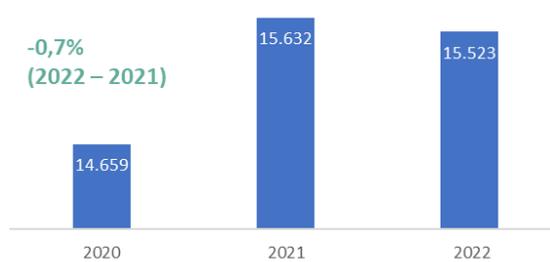


(*) En el caso de las ventas de Activos Financieros no se incluye el impacto de la línea de Intereses Adicionales Devengados, por tratarse de un apunte de naturaleza contable correspondiente a la reversión de intereses devengados activados considerados no recuperables, sin impacto en términos de negocio, ya que no supone movimiento de caja.

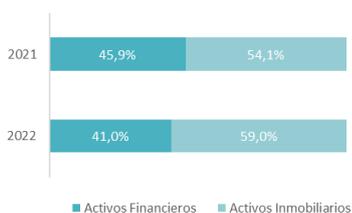
Cartera de activos financieros



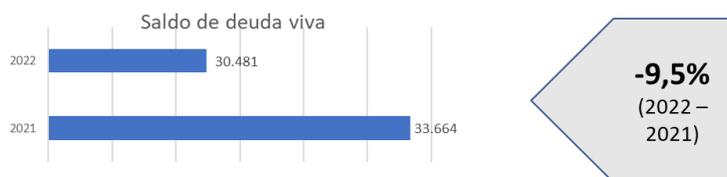
Cartera de activos inmobiliarios



Cartera de activos



-8,9%
(2022 -
2021)



5.2 EVOLUCIÓN DEL PLAN DE NEGOCIO

Durante el primer trimestre del ejercicio 2023 el Consejo de Administración aprobó la última actualización del Plan de Negocio y Estratégico de la compañía. La principal modificación respecto al anterior es la inclusión del principio de sostenibilidad, que permite a Sareb compatibilizar una gestión social y responsable de su cartera con el objetivo desinversor.

Claves del Plan de Negocio y Estratégico

La principal novedad del Plan de Negocio y Estratégico es la incorporación del impacto derivado del RD-I 1/2022. Dicho RD-I, introduce en Sareb el principio de sostenibilidad y utilidad social, el cual se incorpora en el presente Plan de Negocio.

El nuevo Plan de Negocio y Estratégico distingue tres estrategias diferenciadas: valor social, desinversión, y generación de valor. De este modo, se compatibiliza el doble objetivo de optimización del valor económico y social de la cartera.

La nueva **vertiente social** de Sareb se centra en las siguientes actuaciones:

- En primer lugar, se implanta un nuevo modelo de gestión para aquellas familias vulnerables que habitan las viviendas de Sareb. Los pilares de este nuevo modelo son: (i) identificar a las familias vulnerables que habitan viviendas propiedad de Sareb, (ii) facilitar un contrato de alquiler social con condiciones acordes a su situación económica y social y (iii) inclusión de un plan de acompañamiento social que permite su evolución social, laboral y económica.
- Por otro lado, el parque de viviendas de Sareb para desinvertir se compone, fundamentalmente, de viviendas de precios asequibles para los ciudadanos. La estrategia comercial de estos activos es la venta minorista a clientes particulares. Adicionalmente el parque de viviendas de Sareb se encuentra a disposición para su venta a las Administraciones públicas regionales y locales.
- Por otro lado, el Plan de negocio actual se centra en identificar todos aquellos activos cuyo valor económico es reducido, para los cuales la estrategia actual se centra en potenciar su valor social, con ofrecimiento de cesión a las Administraciones públicas para su gestión.
- Por último, se identifica un conjunto de suelos sobre los que se propone realizar una cesión de derechos de superficie para la construcción de viviendas destinadas a alquiler asequible.

Por otro lado, la **estrategia de desinversión** consiste en la maximización de los flujos de desinversión, acelerando los ritmos de ventas, con el objetivo de liquidar la totalidad de la cartera en el ejercicio 2027. Según la naturaleza de los activos:

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 difícil realización.

(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) Activos en los que la prioridad es su venta, dado que no presentan un recorrido adicional de valor.

(ii) Venta en retail, minimizando al máximo las ventas institucionales y mediante una gestión muy activa de ajuste de precios de los activos a su nivel transaccionable.

Como consecuencia de las estrategias anteriormente comentadas, la compañía ha identificado un perímetro de activos en los que, por sus características, tienen un potencial recorrido de **generación de valor** a través del desarrollo urbanístico y/o promoción inmobiliaria. 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. Esta actividad se desarrolla, principalmente, a través del Fondo de Activos Bancarios (FAB) Árqura Homes.

(ii) Finalización de obras paradas sin terminar: una parte de la cartera está constituida por obras paralizadas y con distintos grados de avance, cuya finalización y venta como viviendas terminadas puede generar un importante valor para la compañía, además de proporcionar una mejora en los ámbitos urbanos consolidados en los que se encuentran dichas obras, al añadir un valor adicional por la finalización de las estructuras.

(iii) Desarrollo urbanístico de suelos: 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 hizo cargo de la gestión completa de los activos a mediados del año 2022.

Por último, el actual Plan de Negocio sigue potenciando el Plan de Eficiencia y contención del gasto. Adicionalmente, se implementa la **Simplificación del Modelo Operativo (SMO)**, el cual prevé un sustancial ahorro en las comisiones pagadas a los *servicers* y gestores de la cartera de activos, especialmente aquellas comisiones de gestión, potenciando las de comercialización de los activos.

Evolución del Plan de Negocio en 2022

En el plano macroeconómico, el ejercicio 2022 ha confirmado la consolidación de la recuperación económica iniciada en el ejercicio 2021 tras el paso de la crisis económica derivada de la pandemia de la Covid-19. Dicha recuperación económica se ha reflejado en el crecimiento del PIB, que se ha situado en un 5,5 %. En el mercado inmobiliario, dicha recuperación se ha reflejado en la variación de precios de la vivienda libre en España, los cuales se han visto incrementados un 3,5 %. Adicionalmente, el volumen de transacciones de vivienda libre a nivel nacional también ha mostrado un crecimiento respecto a las cifras del ejercicio 2021, aumentando hasta las 693.030 unidades, lo cual representa un crecimiento del 6 %.

No obstante, en paralelo a dicha recuperación, durante el ejercicio 2022, la inestabilidad geopolítica internacional ha provocado un incremento de los precios por encima de los niveles estimados. Dicha escalada de la inflación se está combatiendo, por parte de las autoridades monetarias, con una subida de los tipos de interés de referencia. Si bien durante el ejercicio 2022 este incremento del coste de financiación no ha tenido un impacto directo en el mercado inmobiliario, se espera que el volumen de transacciones e incremento de precios pueda sufrir una desaceleración durante el ejercicio 2023. Cabe destacar también el incremento de los costes de construcción que se ha producido en 2022 como consecuencia de la situación geopolítica. Todo ello ha incidido en los resultados de la entidad.

En el plano particular de Sareb, la migración de la cartera de activos inmobiliarios segmentada como cartera para desinvertir efectuada en el segundo semestre del ejercicio a los nuevos *servicers*, ha tenido, según era previsible, un impacto negativo que ha impedido una plena consecución de los objetivos fijados para el presente ejercicio. Aun así, el cumplimiento en términos de ingresos de negocio en el ejercicio 2022 se ha situado en el 85 % del presupuesto.

La estrategia comercial sigue siendo mayoritariamente la venta retail, maximizando de este modo el valor de los activos y la generación de caja. De hecho, en canal retail los ingresos obtenidos durante el ejercicio 2022 han alcanzado un 90 % del objetivo fijado.

En términos de margen bruto, la entrada en vigor del RD 6/2020, el cual exige a Sareb de entrar en causa de disolución por situación patrimonial insuficiente, abre la puerta a vender activos de toda la cartera, con independencia de si los mismos mantienen minusvalías contables. En consecuencia, las previsiones de margen bruto de la Sociedad son negativas, ya que se estima que los activos de la compañía mayoritariamente incorporan minusvalías tácitas, que previsiblemente se irán realizando a medida que se vayan vendiendo los activos. No obstante, dichas previsiones de márgenes negativos no se han

consumido íntegramente durante el ejercicio 2022, en parte por no haber logrado el 100 % del objetivo de ingresos, pero también por haber logrado maximizar los precios de venta.

En términos de transformación, el cumplimiento respecto al objetivo previsto se ha situado en un 72 %, habiendo estado muy impactado dicho cumplimiento por la migración a los nuevos *servicers* producida en el ecuador del ejercicio, ya que la toma de control por los nuevos gestores de todos los procedimientos en curso es habitual que pueda conllevar varios meses.

En relación con los gastos (tanto de explotación como de comercialización), el objetivo del ejercicio 2022 seguía centrándose en el plan de contención y eficiencia que fue implantado en la segunda mitad del ejercicio 2020. En relación a esto, los gastos registrados se han situado en el 82 % respecto a los presupuestados. En términos interanuales, Sareb ha gastado 87 millones de euros menos que en el ejercicio 2021, habiendo mantenido unos volúmenes de ingresos un 4 % superior. Por naturaleza de gasto:

- Los costes de comercialización se han contenido, reduciendo un 14 % respecto al ejercicio 2021 al haber tenido un mayor peso relativo los ingresos derivados de la actividad inmobiliaria, cuyas comisiones son más bajas que las derivadas de la actividad financiera.
- Por otro lado, los costes de transformación se han visto reducidos en un 37 %, pasando a 102 millones de euros respecto a los 162 del ejercicio anterior. Dicha reducción se produce en parte por un menor volumen transformado, pero también por una menor carga fiscal derivado de los procesos de transformación, al haber transformado menor producto residencial y un mayor peso de suelos.
- Adicionalmente, se ha seguido apostando en el ejercicio 2022 por la adecuación del producto residencial, como medida para incrementar y maximizar el valor del producto residencial y los niveles de rotación. Debe tenerse en cuenta que el producto residencial recibido por Sareb como fruto de la recuperación de sus préstamos y créditos - proceso que suele prolongarse durante varios años- se encuentra, generalmente, en un deficiente estado de conservación y mantenimiento. El gasto de esta partida asciende a 73 millones de euros, 24 millones menos que el mismo periodo de 2021.
- Por último, la compañía ha continuado potenciando reducciones significativas de los costes de estructura, especialmente de aquellas partidas relacionadas con los costes de tecnología -los cuales se han visto reducidos adaptándose al nuevo mapa tecnológico derivado del nuevo modelo de gestión tras la entrada en vigor de SMO- así como los costes de personal, los cuales se van a adaptando gradualmente conforme se va reduciendo el balance a desinvertir. Dichos esfuerzos se han traducido en una reducción de 6 millones de euros respecto a 2021 (un 8 % menos).

Simplificación del Modelo Operativo (SMO)

A lo largo del ejercicio 2021 se inició 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. El proceso de contratación, 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. El nuevo modelo operativo define 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 especializados seleccionados por Sareb. Además, permite formalizar la separación de la gestión de la cartera para desinversión de la cartera destinada a uso social y gestión de la vulnerabilidad y del portfolio 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.

El proceso de SMO concluyó en el primer semestre del ejercicio 2022 con la adjudicación a Hipoges y Anticipa-Aliseda de la gestión de la cartera de préstamos e inmuebles de Sareb segmentada como cartera para desinversión. La migración de las carteras de activos financieros se ejecutó al cierre del primer semestre, y la de activos inmobiliarios al cierre del tercer trimestre.

¿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 dicho plazo, es esencial que la sociedad pueda cumplir con unos plazos medios coherentes 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 encuentren los activos en el momento de la adquisición por parte de Sareb.

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, 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 puede afectar al cumplimiento del Plan de Negocio. En este sentido, la escalada de precios y de tipos de interés podría impactar negativamente en la evolución del mercado inmobiliario. 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. Se trata de un aspecto sobre el que la compañía realizará un continuo seguimiento durante el ejercicio 2023.

c) Por último, existe un riesgo asociado al mercado y la posibilidad de que los grandes fondos de inversión ejerzan una mayor presión sobre el mercado 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.

5.3 LA CARTERA: PRÉSTAMOS E INMUEBLES

La cartera de activos de Sareb se ha reducido un 48 % desde su origen

Sareb ha continuado avanzando en el proceso de desinversión de su cartera de activos, que en 2022 se ha reducido en 2.571 millones de euros, hasta los 26.324 millones de euros. Si se compara con la cartera recibida en origen, de 50.781 millones de euros, esta cifra supone una reducción del 48,2 %.

En cuanto al número de activos, la cartera ha aumentado hasta las 217.285 unidades, como consecuencia del proceso de transformación (de activos financieros en activos inmobiliarios).

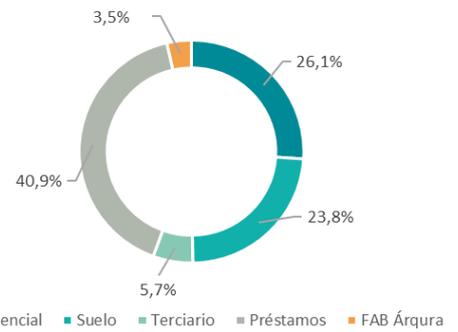
Evolución de la cartera (M€ VNC)



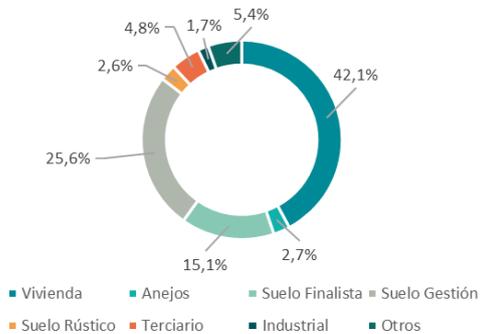
Composición de la cartera (% sobre número de activos)



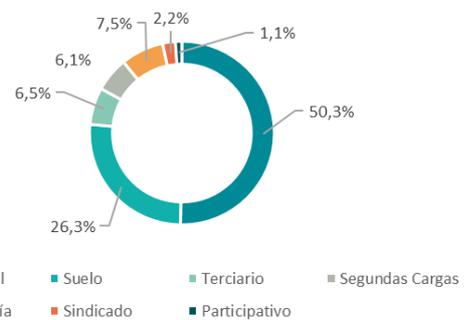
Desglose por tipología de activos (% sobre millones de euros)



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



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



Desglose geográfico de la cartera de activos inmobiliarios (% sobre unidades y sobre millones de euros)⁷

7. Desglose geográfico de la cartera de activos inmobiliarios⁷ (% sobre unidades y sobre millones de euros⁹)



■ % sobre unidades ■ % sobre VNC

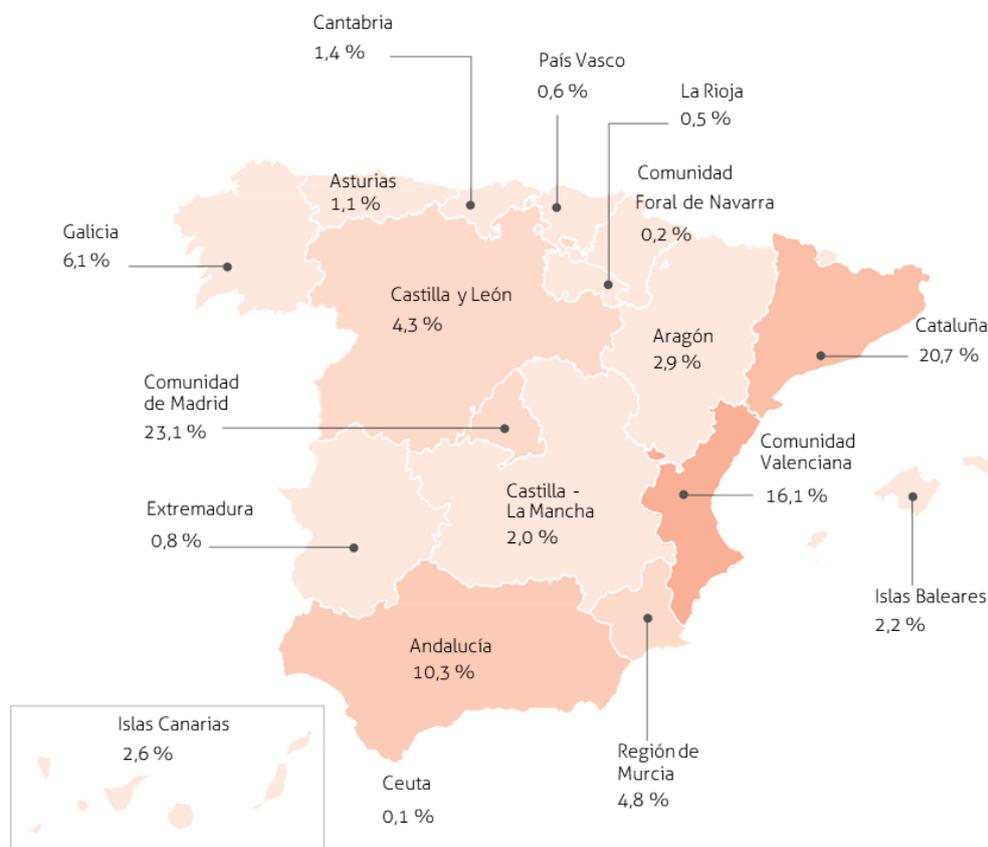
⁷No incluye unidades de obra en curso.

⁹Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones.

⁷ No incluye datos de FAB Árqura.

Desglose geográfico de la cartera de préstamos³³ (% sobre millones de euros³⁴)

8. Desglose geográfico de la cartera de préstamos (% sobre millones de euros¹¹)



¹¹ Los datos de cartera se presentan sin deterioro y con amortizaciones.

5.4 LA GESTIÓN Y VENTA DE PRÉSTAMOS

Los ingresos derivados de la gestión y venta de los préstamos han supuesto el 28,9 % del volumen total de la cifra de negocio en 2022⁸

Fruto de la estrategia de la compañía y de los procesos de venta y transformación de activos, la cartera total de préstamos se ha reducido en 2022 un 18,6 % con respecto a la del cierre del 2021, hasta los 10.802 millones de euros. Esto supone una disminución de 2.462 millones de euros, habiendo reducido la compañía desde su origen un 72,6 % su cartera de activos financieros.

⁸ Excluyendo el impacto de la línea de Intereses Adicionales Devengados

La gestión y venta de préstamos ha supuesto unos ingresos en 2022 de 699 millones de euros⁹, un 11,7 % menos que en 2021. Esta disminución viene motivada por la progresiva reducción del tamaño de este segmento de la cartera, así como por la priorización en la generación de valor como parte de la estrategia corporativa, evitando la venta de préstamos con colaterales de alta calidad y, por tanto, con un recorrido de valor a través de una gestión inmobiliaria en Sareb.

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



El enfoque estratégico en materia de gestión y venta de préstamos en 2022 se ha 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 2022 ha continuado el elevado volumen de actividad en la línea de PDV (“Planes de Dinamización de Ventas”) y liquidación de colaterales¹⁰, 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 2022 el ingreso procedente de ventas a través de este canal se ha visto reducido en 62 millones de euros (un 16,3 % menos) respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, ha seguido siendo el medio de generación de ingresos que mayor peso ha tenido sobre el volumen total de venta de préstamos (45,9 %).

La línea de amortizaciones y cancelaciones¹¹ se ha mantenido estable respecto al año anterior, con un peso relativo del 29,3 % sobre el total de ingresos por venta de préstamos del año. Respecto a los intereses cobrados, aportan un total de 23 millones de euros de ingreso, un 49 % menos que en 2021.

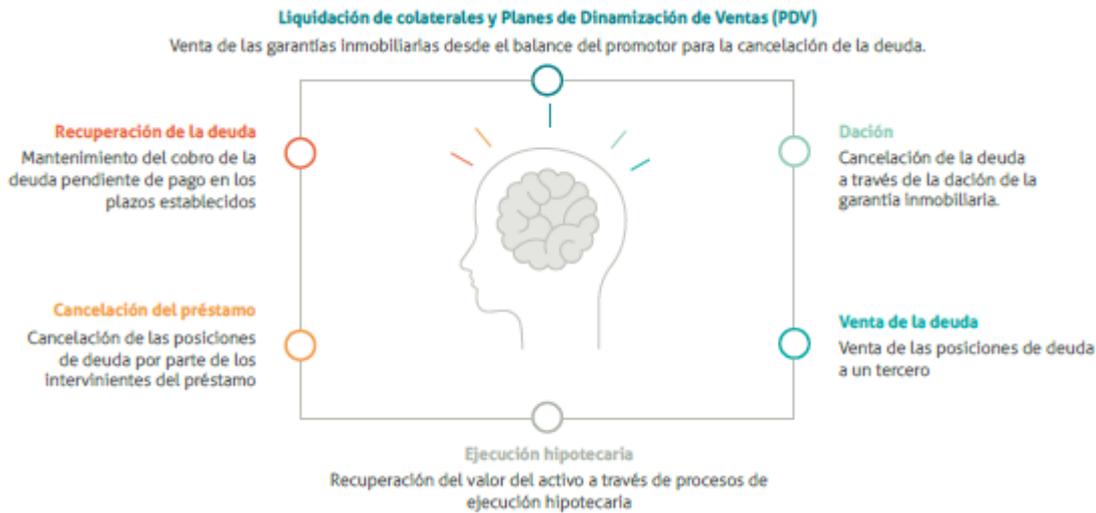
Por su parte, la línea de cancelación y venta de préstamos ha generado ingresos por importe de 150 millones de euros, un 4,8 % menos que en 2021 y representa el 21,5 % del total de ingresos.

⁹ Excluyendo el impacto de la línea de Intereses Adicionales Devengados

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 por amortizaciones anticipadas en posiciones al corriente de pago.

Estrategias de gestión y venta de préstamos



Planes de Dinamización de Ventas y liquidación de colaterales

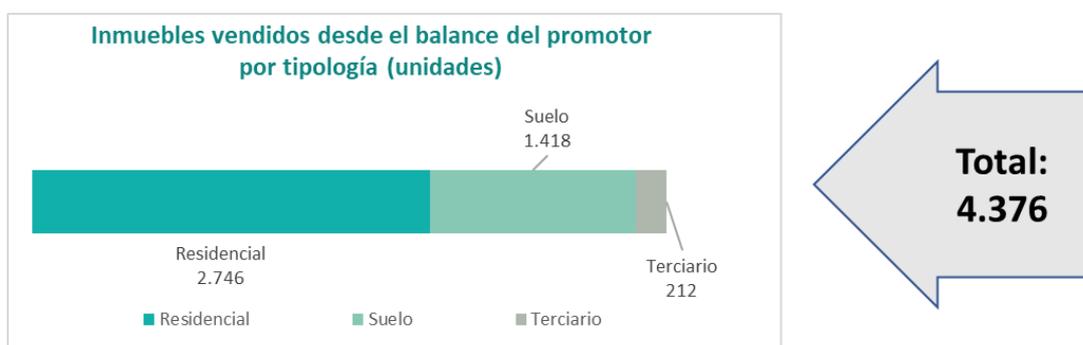
Los Planes de Dinamización de Ventas (PDV), previo acuerdo con el promotor, facilitan la venta de los inmuebles – promociones residenciales o edificios singulares– que figuran como garantías de los préstamos directamente desde el balance de los deudores, lo que permite a éstos reducir sus deudas con Sareb, y a ésta 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 de 2022. Del total de ingreso generado mediante operaciones de PDV y liquidación de colateral, éstas últimas representan el 80,4 % (56,8 % en activos de tipo singular, frente al 23,6 % en los de naturaleza residencial).

A lo largo de 2022 se han vendido 4.376 inmuebles a través de ventas consensuadas (4.240 unidades en 2021), de las que el 63 % corresponden a ventas de activos residenciales.

Es especialmente significativo el aumento de las ventas procedentes de colaterales de suelo, que experimentaron un incremento del 124 % respecto a 2021.



Transformación del balance

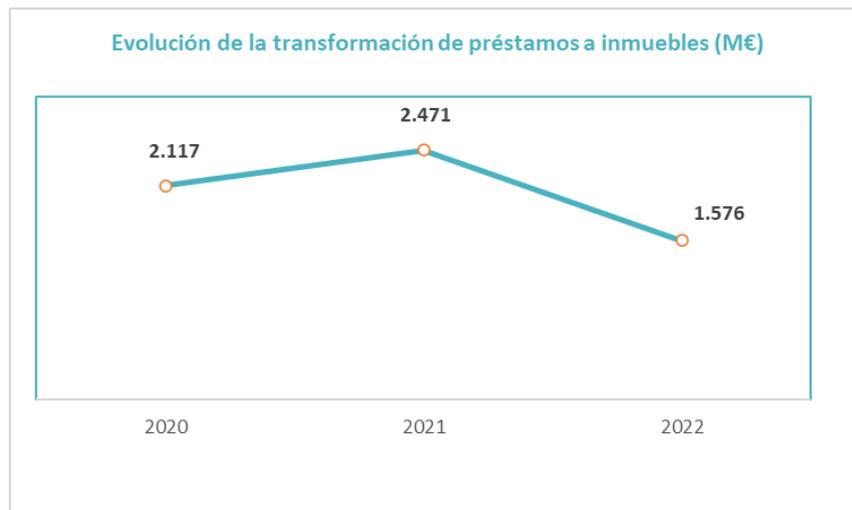
Sareb preserva el valor de sus activos potenciando su transformación en aquellos casos en los cuales existe generación de valor.

La transformación consiste en la conversión de los préstamos, mayoritariamente impagados, –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 -con frecuencia conlleva varios años-, es determinante para Sareb preservar el valor de los activos y evitar la venta de los préstamos en el mercado institucional 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.

En 2022 la compañía ha incorporado en su balance un total de 14.683 nuevos inmuebles por valor neto contable de 1.575,8 millones de euros. La progresiva reducción del balance de activos financieros unido a una ralentización de los plazos judiciales necesarios para completar la transformación del préstamo ha provocado que el volumen transformado se haya reducido un 31 % respecto a la cifra del ejercicio 2021.



5.5 LA GESTIÓN Y VENTA DE INMUEBLES

Sareb alcanzó en 2022 su récord histórico de venta de inmuebles

Como resultado de la aplicación de la estrategia corporativa orientada a la desinversión ordenada de activos inmobiliarios mediante canal minorista y el desarrollo y promoción inmobiliaria para la generación de valor, así como consecuencia del menor volumen de entrada de nuevos activos procedentes del proceso de transformación de balance, la cartera total de activos inmobiliarios ha disminuido un 0,7 % respecto al ejercicio anterior. A cierre de 2022 el valor neto contable de la cartera asciende a 15.523 millones de euros, lo que supone una reducción de 109 millones de euros.

En un contexto normalizado de actividad en el mercado inmobiliario tras la ralentización provocada por el impacto de la Covid-19, Sareb alcanzó en 2022 su récord histórico de venta de inmuebles. Las ventas de la cartera para desinversión en 2022 han ascendido a 1.394 millones de euros, sin considerar las rentas facturadas por alquiler de inmuebles, frente a los 1.250 millones de euros de 2021; lo que supone un incremento del 11,5 %. En número de unidades -considerando las correspondientes a residencial, suelo y terciario-, la compañía ha comercializado 18.671 unidades, lo que supone un incremento del 2,2 % respecto al año anterior.

Adicionalmente, en 2022 Sareb ha vendido 4.376 activos desde el balance de los promotores.

En 2022, ha sido significativa la fuerte recuperación de la actividad en los segmentos de suelo y terciario, imprimiendo un importante cambio de ritmo en la desinversión de esta parte del balance, necesario para el cumplimiento de los objetivos del Plan de Negocio. De este modo, las ventas de estos activos alcanzaron un volumen de 310 millones de euros (suelos) y 226 millones de euros (terciario), el 32 % y el 49 % más que en 2021, respectivamente. En residencial, las ventas se situaron en 825 millones de euros, un 5 % menos que en 2021, debido principalmente a la ralentización de operaciones en la recta final del año por el traspaso de gestión a los nuevos *servicers*.

La compañía ha continuado priorizando la venta de los activos a través del mercado minorista (es decir, a particulares y empresas fuera del ámbito institucional) y administraciones públicas, que ha aportado el 74 % del total de ingresos por venta en 2022. Con esta estrategia Sareb busca optimizar el precio de venta de sus activos y evitar los importantes descuentos que se exigen en los mercados institucionales.

Residencial

Si bien la situación del mercado ha sido buena durante la mayor parte de 2022, se ha observado una ralentización en las ventas de la compañía en el cuarto trimestre motivada principalmente por una menor tasa de formalización de operaciones por el traspaso de gestión a los nuevos *servicers*, así como por el impacto negativo en términos de poder adquisitivo que ha supuesto la subida de tipos de interés iniciada a partir de agosto de 2022.

Los ingresos por venta de activos residenciales se han situado en 825 millones de euros, un 4,5 % menos que en 2021. En términos de unidades, se han vendido 13.019 activos residenciales -incluyendo viviendas y sus anejos-, un 6,7 % menos que en el año anterior.

De estos ingresos, la venta de viviendas aportó 791 millones de euros y supuso la venta de 8.153 unidades, por lo que el precio medio de este segmento de viviendas se situó en torno a 97.000 euros.

El volumen de ventas se ha alcanzado fundamentalmente con transacciones realizadas en el canal minorista, y mayoritariamente a personas físicas (más de un 90 %), y se ha apoyado en 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, así como en 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.

Las Comunidades Autónomas en las que las ventas de residencial han generado mayor volumen de ingresos fueron la Comunidad Valenciana (21,5 %), Cataluña (12,5 %), Andalucía (10,4 %) y Región de Murcia (10,0 %). En número de unidades destacan las ventas realizadas en la Comunidad Valenciana, Cataluña, Andalucía, Región de Murcia y Castilla y León (21,7 %, 12,2 %, 10,7 %, 10,1 % y 10,0 % del total de unidades de residencial vendidas durante el año, respectivamente).

Adicionalmente, la compañía ha vendido 2.746 unidades residenciales a través de ventas de colaterales, un 14,5 % menos que el año anterior, en línea con el menor volumen de operaciones de PDV comentado en el capítulo de préstamos.

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 2.581 unidades durante 2022, en línea con las 2.589 unidades vendidas en 2021.

En términos de precio escriturado, el volumen de ingresos obtenido con la comercialización de suelos propios ha ascendido a 310 millones de euros, un 32 % más que en el ejercicio 2021 (75 millones de euros adicionales).

Las Comunidades Autónomas en las que las ventas de suelos han generado mayor volumen de ingresos fueron Cataluña (24,0 %) y la Comunidad Valenciana (19,1 %). En número de unidades destacan las ventas realizadas en Andalucía y Castilla – La Mancha (19,8 % y 18,9 % del total de suelos vendidos en el año, respectivamente).

Por otro lado, la compañía vendió en 2022 un total de 1.418 unidades a través del balance de los promotores, lo que representa un 152,8 % más que en 2021.

Terciario

En 2022 se han escriturado un total de 3.071 activos terciarios propios. En términos de importe escriturado, las ventas del segmento alcanzan la cifra de 226 millones de euros, lo que supone un incremento del 77 % respecto a 2021. Este comportamiento está impactado por la formalización en el año de una operación de tipo institucional, correspondiente a la venta de una cartera de activos de naturaleza hotelera por importe de 53 millones de euros.

Si bien el comportamiento en términos de volumen ha sido mejor que en el año anterior, esta línea de negocio implica ciertas dificultades para la generación de ingresos, al afectar negativamente los cambios que ha supuesto 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 2022 son Andalucía, Comunidad Valenciana y Región de Murcia, que concentran el 48 % de las ventas de inmuebles terciarios propios en el año.

En paralelo, las ventas de activos terciarios desde el balance de los promotores ascendieron a 212 unidades, un 19,4 % menos que en 2021.

2021

2022

11. Ventas de inmuebles (millones de euros y unidades vendidas)



864 M
de euros

13.948
unidades

-4,5%



825 M
de euros

13.019
unidades

12. Ventas de suelo (millones de euros y unidades vendidas)



235 M
de euros

2.589
unidades

+31,9%



310 M
de euros

2.581
unidades

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



152 M
de euros

1.735
unidades

+48,7%

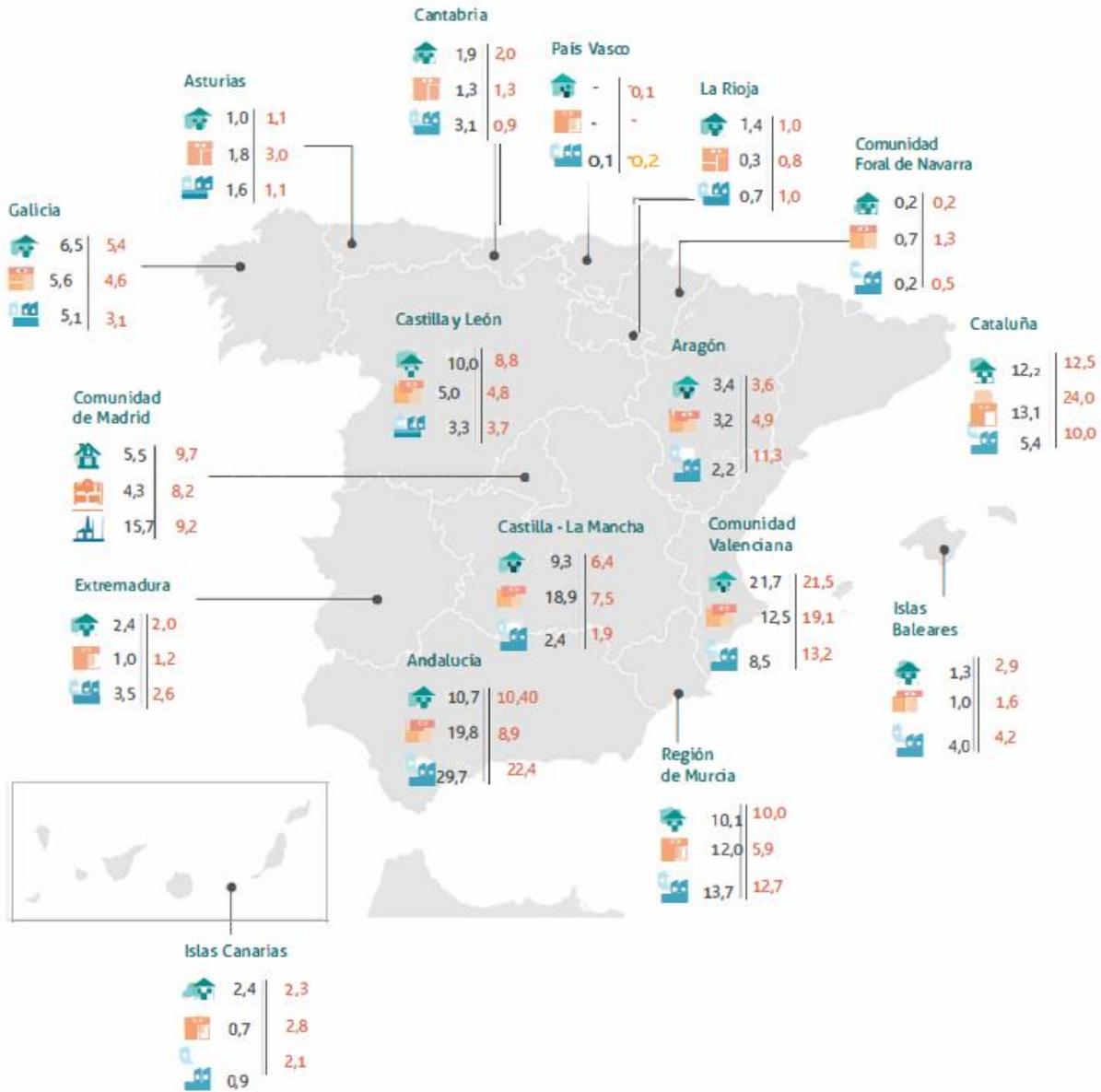


226 M
de euros

3.071
unidades

Desglose geográfico de ventas de inmuebles propios¹²

 Residencial
  Suelo
  Terciario
 % sobre unidades vendidas
 % sobre volumen de precio escriturado



¹² No incluye obra en curso

Desarrollo inmobiliario y gestión urbanística de suelos

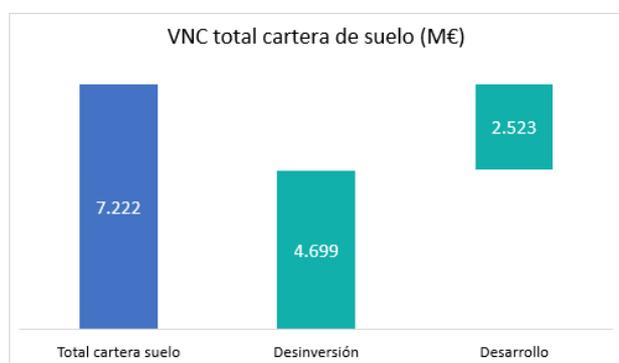
Desarrollo inmobiliario

Sareb mantiene una 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 100 % de participación, desde la compra en 2022 a Värde Partners del 10 % del capital que éste poseía del FAB.

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 incluyendo las realizadas a través de Arqura Homes sobre 2.523 millones de euros de valor neto contable de suelos en su balance (35 % del total). Esta actividad puede ser reforzada por la adjudicación de colaterales de calidad fruto de la actividad de transformación.



Desarrollo inmobiliario a través de Árqura Homes

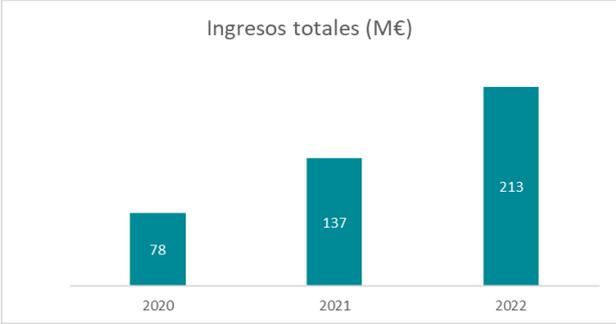
Árqura Homes es un vehículo promotor gestionado por Aelca, una de las promotoras de referencia en el sector.

Desde sus inicios, la compañía ha aprobado el desarrollo de 8.868 viviendas en 146 promociones. La inversión prevista se eleva a 1.574 M€, habiéndose ejecutado un 39 % de la misma.

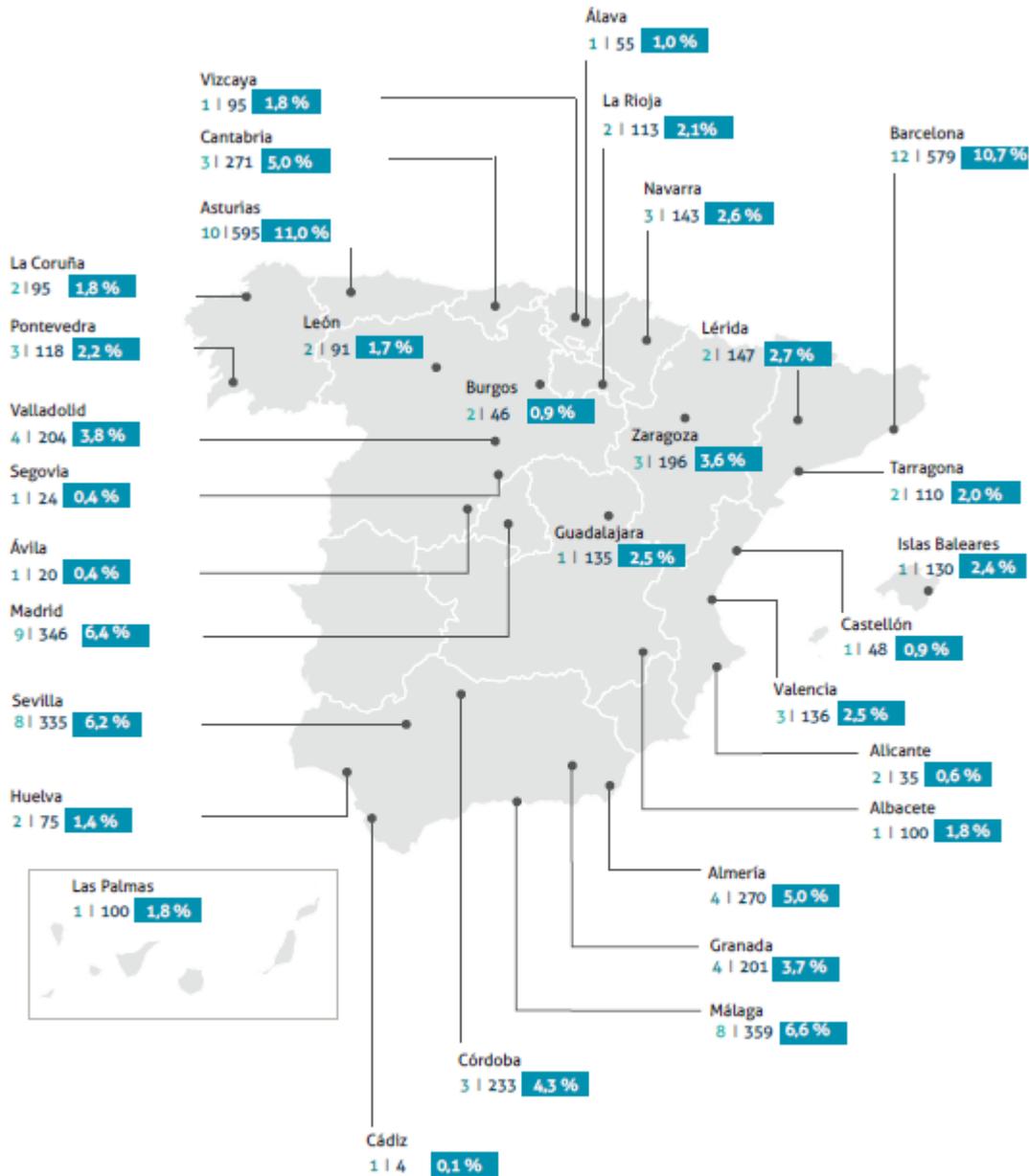
A lo largo de los tres años y medio de vida de Árqura se ha experimentado un fuerte incremento en su actividad operativa. Los objetivos operativos más relevantes son:

- **Comercialización:** se ha lanzado la comercialización de 7.091 viviendas en 121 promociones. La cobertura comercial a cierre de ejercicio sobre el total de las viviendas puestas en comercialización es de un 70 %. El 24 % (1.682) son viviendas entregadas, el 38 % (2.696) son viviendas con contratos privados formalizados y el 8 % (561) son viviendas con reservas formalizadas.
- **Ejecución obras de edificación:** se ha iniciado la ejecución de obras en 94 promociones, que incluyen 5.792 viviendas, de las cuales, a cierre de 2022, se encuentran finalizadas 39 promociones que suponen 2.283 viviendas. En el año 2022 se han iniciado obras en 27 promociones, que incluyen 1.589 viviendas. Durante el ejercicio 2022 se han finalizado las obras de 23 promociones con 1.260 viviendas. En este ejercicio se concentra el 55 % de las viviendas finalizadas.
- **Entrega de viviendas:** de las 2.283 viviendas finalizadas, se han entregado, desde origen, 1.682 viviendas. En el año 2022, se entregaron 897 viviendas (el 53 % del total de viviendas entregadas).

Actividad de promoción de Árqura Homes



Desglose geográfico de viviendas en comercialización por Árgura Homes a cierre de 2022



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

Total
103 | 5.409

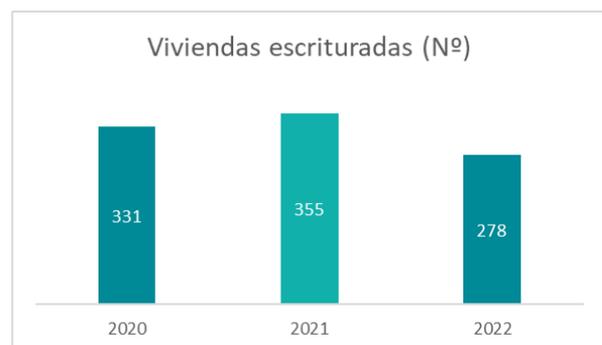
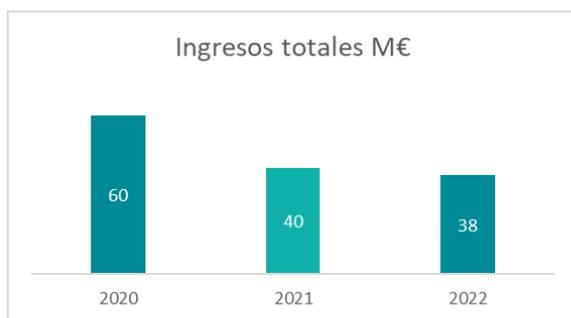
Desarrollo de obras en curso y promociones propias

Aunque Sareb desarrolla la mayor parte de su actividad de promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes, la compañía mantiene un perímetro específico para finalizar obras sin terminar, actividad que genera un importante valor económico y también social. 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. Así mismo, también se genera un importante valor social (paisajístico, reorientación de focos insalubres, etc.) con la finalización de estas estructuras.

A cierre del ejercicio 2022 se han reactivado 60 proyectos para la finalización de edificios de viviendas que se encontraban en diferentes grados de ejecución y 4 nuevas promociones, con un total de 1.426 viviendas. A lo largo del año 2022 la actividad de Domo, comenzada en verano de 2021, ha empezado a estabilizarse, lanzándose la comercialización de 413 viviendas en 20 promociones, y se ha reiniciado la ejecución de las obras en 18 promociones, que cuentan con 277 viviendas.

Actividad de promoción propia



Gestión de la cartera de suelo y procesos de desarrollo urbanístico

En el primer semestre del año 2022 se cerró el proceso de centralización de toda la cartera de suelo en desarrollo urbanístico en nuestro gestor especialista, Serviland, que tomó el control de la misma el 1 de julio.

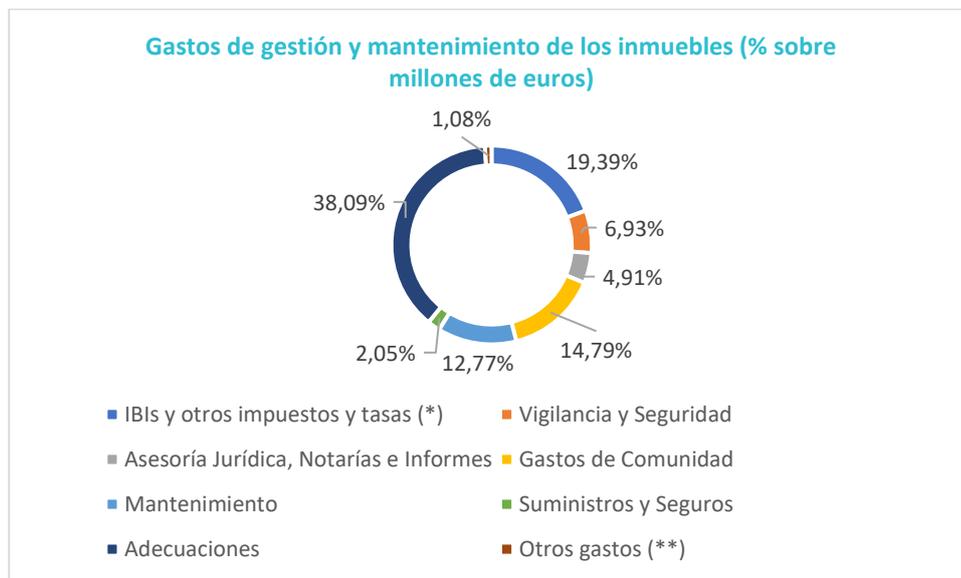
A cierre de año, Serviland tiene bajo su gestión 341 proyectos de suelo en desarrollo por un valor neto contable de 1.557 millones de euros, de los cuales 321 (1.490 millones de euros de valor neto contable) se encuentran con gestión urbanística activa y 20 en proceso de comercialización (67 millones de euros de valor neto contable).

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 256 millones de euros en 2022, un 8,5 % menos que el año anterior, fruto de un mayor nivel de venta de inmuebles y, en consecuencia, una reducción del stock residencial, el cual es más intensivo en gastos que los activos terciario y suelos, así como de un esfuerzo en contención del gasto. Las principales partidas se corresponden con las adecuaciones de inmuebles para poner las viviendas en condiciones válidas para su venta en mercados minoristas, el pago de impuestos, y los gastos de comunidad y mantenimiento, que suponen en su conjunto el 85 % de los gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles.



(*) Incluye también los gastos de licencia.

(**) Incluye gastos comerciales, gastos de urbanización, demolición de obra en curso y otros gastos de mantenimiento.

Adecuación de los inmuebles

Las adecuaciones incluyen reparaciones y puestas a punto necesarias para la comercialización de los activos –bien sea a través de la venta o del alquiler– o para su cesión como vivienda social. Sareb viene realizando desde el ejercicio 2021 un especial esfuerzo en incrementar las adecuaciones de aquellos inmuebles que forman parte de su cartera para permitir la venta a clientes particulares. El mal estado de los inmuebles recibidos por Sareb, con frecuencia tras varios años de gestiones judiciales, viene requiriendo este importante esfuerzo por parte de la compañía.

5.6 CANCELACIÓN DE LA DEUDA SENIOR

Uno de los objetivos básicos de Sareb consiste 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 y hasta final de 2022, Sareb ha reducido la misma en 20.301 millones de euros, un 40 % del total.

Durante 2022, y con cargo a la caja generada en dicho ejercicio, se han amortizado 2.388 millones de euros de deuda, con el siguiente detalle:

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 y de 5,6 millones de euros, respectivamente.

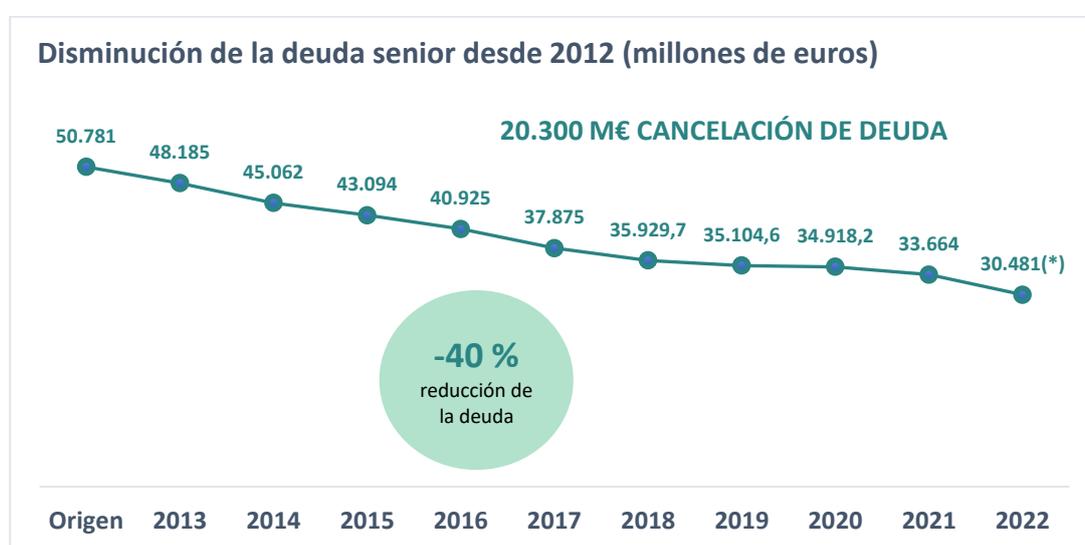
Agosto de 2022: amortización en efectivo por importe de 91,4 millones de euros, con cargo a la caja generada en 2022.

Septiembre de 2022: amortización en efectivo por importe de 232,6 millones de euros, con cargo a la caja generada en 2022.

Diciembre de 2022: amortización en efectivo por importe de 2.043,2 millones de euros, de los cuales 536,2 millones de euros se amortizaron con cargo a la caja generada en 2022, correspondiendo los 1.507 millones de euros restantes a una amortización extraordinaria.

Adicionalmente, en febrero de 2023 se materializó la amortización de 795,8 millones de euros aprobada por la Sociedad en diciembre de 2022. De éstos, 202,8 millones de euros se han amortizado con cargo a la caja generada en 2022, mientras que los 593 millones de euros restantes representan amortización extraordinaria con cargo a la caja estructural de Sareb. Como consecuencia, la amortización de deuda de Sareb promovida durante 2022 ha ascendido a un total de 3.184 millones de euros.

El coste de la deuda de Sareb desde su origen asciende a 6.804 millones de euros.



(*) Considera la amortización realizada en febrero de 2023 por importe de 795,8 millones de euros, con cargo tanto a la caja generada en 2022 como a la amortización extraordinaria.

5.7 INFORMACIÓN FINANCIERA

Sareb ingresó 2.384 millones de euros en 2022 con la gestión y venta de sus activos

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 en la actividad de Activos Financieros el importe recibido por las ventas, sino solo 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)

	2022	2021
Importe de la cifra de negocios	1.642	1.375
Activos Inmobiliarios	1.705	1.499
Ventas de activos inmobiliarios	1.660	1.418
Ingresos por arrendamiento	42	51
FABs y otros	4	31
Activos Financieros	-63	-124
Ventas de activos financieros	-111	-236
Ingresos financieros de préstamos (margen)	49	111
Coste de las ventas	-2.106	-1.828
de activos financieros	-124	-151
de activos inmobiliarios	-1.982	-1.677
Margen bruto contable	-464	-453
Otros ingresos de explotación	133	19
Gastos de gestión, comercialización y mantenimiento	-613	-688
Amortizaciones y otros	-170	-100
Resultado de la actividad	-1.114	-1.223
Resultado financiero neto	-390	-402
Resultado antes de impuestos	-1.504	-1.625
Impuesto sobre sociedades	-2	-1
Resultado neto	-1.506	-1.626

Si se considera la totalidad de los cobros y devengos, la cifra total de ingresos con criterios de gestión de las operaciones de Sareb con activos financieros e inmobiliarios se eleva hasta los 2.361 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 aumentar la venta de inmuebles mediante canales minoristas y aprovechando la política de fijación de precios establecida por la Compañía, así como intensificar la transformación de activos financieros en inmuebles mediante daciones y ejecuciones, como medio para la generación de valor tras su posterior venta. 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 1.705 millones de euros en 2022, (1.499 millones de euros el año anterior) lo que supone un claro reforzamiento de esta actividad, continuando con la tendencia positiva iniciada después de la pandemia.

	Ingresos	VNC	Margen Bruto
AC INMOBILIARIOS	1.705	-1.982	-277
Residencial	895	-899	-4
Suelos y terciarios	551	-921	-370
Rentas	45	0	45
FABs	214	-162	51

Por tipología, se ha producido una concentración en el segmento residencial, tanto de activos en origen como de adjudicados, no obstante, los segmentos de suelo y terciario han tenido unos crecimientos muy relevantes respecto a las cifras de ingresos obtenidas en el ejercicio 2021.

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 puesto que estos activos no acumulan minusvalías relevantes respecto a su valoración.

En el caso de los **préstamos**, la cifra de negocio, excluyendo el efecto de ajuste por reversión de intereses “DIA”¹³ -, se situó en 2022 en 699 millones de euros, frente a 792 millones de euros en 2021. Las cifras alcanzadas, con la especial aportación de las ventas de colaterales -PDVs-, refrendan el buen momento del segmento residencial.

	Ingresos	VNC	Margen Bruto
AC FINANCIEROS	645	-833	-187
Cancelación y Venta de préstamos	150	-309	-159
Amortizaciones y recobros	205	-118	86
Intereses cobrados	23	0	23
DIA Ajuste reversión transformación	-54	0	-54
PDV y liquidación de colaterales	321	-405	-84

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 que incorporaban importantes minusvalías, que se materializan con la venta.

Los gastos de explotación han disminuido un 11 % respecto al año anterior, alcanzando los 613 millones de euros, debido principalmente al exigente Plan de Eficiencia iniciado en 2020 así como a un menor volumen de transformación respecto a 2021.

Todo ello conduce a un resultado de la actividad negativo en 1.114 millones de euros, frente a los 1.223 millones de euros negativos de 2021.

Los costes financieros asociados principalmente a la deuda senior y la cobertura de tipos de interés instrumentada por la compañía a través del swap disminuyen un 3 % en 2022, hasta los 390 millones de euros. Esta disminución comprende dos efectos contrarios: por un lado, el menor efecto de la ineficacia del derivado (diferencia entre los flujos reales del swap frente a los correspondientes al swap teórico); y, por otro lado, el incremento de tipos de interés iniciado desde agosto de 2022 y que ha supuesto un incremento relevante en el coste financiero asociado a la deuda senior.

El resultado antes de impuestos se reduce hasta los 1.504 millones de euros negativos, desde los 1.625 millones de euros negativos del año anterior.

Después de impuestos, el resultado del ejercicio se sitúa en 1.506 millones de euros negativos -1.626 millones de euros negativos en 2021-. Como consecuencia de ello, los fondos propios de la compañía al final del ejercicio 2022 se sitúan en 2.546 millones de euros negativos.

Gastos de explotación

En 2022, los gastos no financieros de la compañía han disminuido un 11 % respecto al año anterior, hasta los 613 millones de euros.

Este comportamiento viene motivado, principalmente, por los siguientes aspectos:

- Menor volumen de transformación respecto al ejercicio anterior y menor incorporación en el balance de producto transformado de tipo residencial, lo que abarata los costes asociados a dicho proceso.
- Importante ahorro de gastos de estructura, como consecuencia de la política de eficiencia de gastos llevada a cabo por la compañía.
- También se viene observando un importante ahorro en las comisiones fijas pagadas a los *servicers*, consecuencia del proceso de cambio de *servicers* tras la licitación de dichos contratos en el marco del Proyecto SMO realizado en 2022.

¹³ “DIA”: Devengo de Intereses Adicional

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

Driver	Concepto	12M 2022	12M 2021	Desv	% Variac
Negocio	Comisiones comercialización	(80)	(102)	22	-22%
	Otros costes de comercialización	(12)	(6)	(6)	89%
	IVA N.D. Negocio	(14)	(15)	1	-6%
	Subtotal Negocio	(106)	(123)	17	-14%
Transformación	Gastos de transformación (incl Comisiones)	(65)	(85)	20	-23%
	IVA N.D. Transformación	(38)	(72)	34	-47%
	Subtotal Transformación	(103)	(156)	53	-34%
Gestión de Portfolio	Mantenimiento, Suministros y Comunidades	(64)	(69)	5	-7%
	IBI y tasas	(69)	(54)	(15)	27%
	Seguridad	(16)	(17)	1	-8%
	Comisión de Gestión	(48)	(58)	10	-17%
	Otros	(35)	(24)	(11)	47%
	IVA N.D. G. Portfolio	(16)	(15)	(2)	11%
Subtotal Gestión Portfolio	(249)	(238)	(11)	5%	
Adecuaciones	Adecuación	(63)	(81)	18	-22%
	IVA N.D. Adecuaciones	(10)	(16)	6	-37%
	Subtotal Adecuaciones	(73)	(97)	24	-25%
V. Social	Gastos asociados a REOS	(12)	0	(12)	100%
	Subtotal V. Social	(12)	0	(12)	100%
Estructura	Plantilla	(33)	(35)	2	-6%
	Opex Empresa y Tecnología	(30)	(35)	4	-12%
	IVA N.D. Empresa	(5)	(4)	(2)	57%
	Subtotal estructura	(69)	(74)	5	-6%
TOTALES		(612)	(687)	76	-11%

El gasto en conceptos fiscales supone el 29,4 % de los gastos totales (180 M€)

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, en el marco del proyecto de Simplificación del Modelo Operativo -SMO-, lo que trae consigo importantes mejoras económicas, sin que por ello conlleve mermas en la calidad de los servicios recibidos.

Evolución de los recursos propios y patrimonio

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 contablemente 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.

Al cierre del ejercicio 2022 la valoración contable de la totalidad de la cartera de Sareb conforme a la metodología de la referida Circular del Banco de España y cuya aplicación fue aprobada por el Consejo de Administración ha arrojado la necesidad de tener constituido a cierre del ejercicio un fondo de deterioro de 11.621 millones de euros, de los que 9.995 millones de euros se corresponden con la unidad de activos financieros (que incluye los activos inmobiliarios procedentes de la adjudicación de activos financieros) y 1.627 millones, con la de inmobiliarios.

Minusvalías en la unidad de activos financieros

El deterioro de 9.995 millones de euros (7.661 millones el año anterior) relativo a activos financieros originales¹⁴ representa en torno al 48 % de su valor contable y al 16 % de la deuda contractual.

Tipo	Deuda	VACBE ¹⁵	VNC	Deterioro 2022	Deterioro 2021
Con garantía real	31.685	5.191	9.181	-3.990	-3.640
Sin 1º cargas y participativos	32.568	187	1.597	-1.411	-1.588
Adjudicados	-	5.556	10.139	-4.584	-2.422
Total	64.253	10.933	20.918	-9.985	-7.651
Otros ajustes				-10	-10
DETERIORO ACTIVOS FINANCIEROS				-9.995	-7.661

Cabe destacar que en esta unidad de activos financieros, siguiendo la normativa contable aplicable, se tienen en cuenta también los inmuebles que figuraban inicialmente como garantía de préstamos y que han sido adquiridos por Sareb mediante procesos de adjudicación o dación. Estos activos inmobiliarios acumulan un deterioro contable estimado de 4.584 millones de euros.

Minusvalías en la unidad de activos inmobiliarios

Tipo	Activos (nº)	VACBE	VNC	Deterioro 2022	Deterioro 2021
Distinto de Obra en Curso	43.329	2.395	3.804	-1.409	-911
OBRA EN CURSO (promociones)	3.658	1.392	1.610	-218	-55
Total	46.987	3.787	5.414	-1.627	-966

La unidad de activos inmobiliarios, que recoge aquellos inmuebles traspasados como tal en origen, presenta una minusvalía de 1.628 millones de euros -frente a los 966 millones del año anterior-, lo que representa un 30 % de su valor contable.

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

Tipo	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Imputación cuentas en el año formulado	0	259	719	337	377	840	863				
Imputación reexpresión CBE 5/2015		1.348	349	0	0	0	0				
Deterioro S/ CBE 5/2015	0	1.607	1.068	337	377	840	863	1.727	2.300	-492	2.994
Deterioro S/ CBE 5/2015 acumulado	0	1.607	2.675	3.012	3.389	4.229	5.092	6.819	9.119	8.627	11.621
Neto impositivo				-682	-100						
Contra pérdidas y ganancias				2.330							
Contra ajustes cambio valor patrimonio					3.289	4.229	5.092	6.819	9.119	8.627	11.621

¹⁴ Tal y como establece la circular 5/2015 del Banco de España, se computan en la unidad de activos financieros originales todos aquellos colaterales transformados desde la constitución de Sareb

¹⁵ Valor a efectos de la Circular del Banco de España

Como se ha indicado, en 2022 se ha producido un aumento del deterioro global de la cartera. Este aumento viene motivado en primer lugar por los costes de financiación que han aumentado considerablemente tras las reiteradas subidas de tipos de interés que están llevando a cabo los Bancos Centrales, con su correspondiente impacto negativo en la valoración contable de los activos. Adicionalmente, la disminución de los valores de tasación y un contexto macroeconómico que determina unas previsiones de crecimiento de precios más moderadas respecto al año anterior, junto con una caída en la previsión de los precios futuros para alinearlos a sus niveles transaccionables, han confirmado la necesidad de aumentar la cifra de deterioro global de nuestra cartera, particularmente en suelo, en términos de valor razonable. Cabe reseñar que, durante el ejercicio 2022 el deterioro de la cartera de activos destinados a alquiler social y asequible no se ha visto incrementado gracias a la gestión social, la cual permite preservar el valor de la misma. Se estima que, de no haber realizado dicha gestión, el deterioro hubiese sufrido un incremento de hasta 350 millones de euros.

Tras la aplicación del resultado del ejercicio, 1.506 millones de euros negativos, Sareb presenta unos fondos propios negativos de 2.546 millones de euros. 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 11.626 millones de euros 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 11.621 millones de euros.

Millones de euros	2022	2021	Variación
Patrimonio Neto	-14.172	-9.934	-4.238
			-
Ajustes por cambios	-11.626	-8.894	-2.732
Operaciones de cobertura	-4	-267	263
Deterioro Activos Financieros	-9.995	-7.661	-2.334
Deterioro Activos Inmobiliarios	-1.627	-966	-661
			-
Fondos propios	-2.546	-1.040	-1.506
Capital	172	172	-
Prima de emisión			-
Reservas	415	415	-
Rtdo. Negativo ejercicios anteriores	-1.626		-1.626
Subordinada	-		-
Resultados del ejercicio	-1.506	-1.626	120
			-
Deuda subordinada	-	-	-
Fondos Propios + Deuda subordinada	-2.546	-1.040	-1.506
PATRIMONIO NETO + SUBORDINADA	-14.172	-9.934	-4.238

6 EL TRABAJO DE SAREB

6.1 LAS PERSONAS

El capital humano de Sareb en 2022

Los trabajadores de Sareb aportan una amplia experiencia en diversos sectores, especialmente en el inmobiliario y el financiero, así como en la gestión de vivienda social

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

A cierre de 2022, la plantilla de Sareb estaba compuesta por un total de 322 personas, lo que supone un descenso del 9,04 % respecto al cierre del ejercicio 2021.

Sareb cuenta con un modelo de empresa extendida – se tiene en cuenta el resto de capital humano que configura 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. Este modelo es consistente con la consideración de Sareb como un instrumento de resolución con un periodo de vida determinado.

Con la entrada en vigor en 2020 del Real Decreto 901/2020, de 13 de octubre, por el que se regulan los planes de igualdad y tras la constitución del Comité de Empresa de Sareb, se ha elaborado un plan de Igualdad que abarca el periodo 2021-2024, que fue aprobado el 9 de mayo de 2022 y registrado posteriormente en REGCON (Registro y depósito de convenios colectivos, acuerdos colectivos de trabajo y planes de igualdad) el 6 de junio. Con este Plan se busca fomentar un entorno inclusivo, así como garantizar que su actuación se rige por el principio de igualdad de trato y oportunidades y la no discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

A través de este documento se aborda un amplio conjunto de medidas para lograr la diversidad efectiva, no solo de mujeres y hombres, sino también de las distintas generaciones que conviven en la organización.

En el marco de este Plan, Sareb cuenta con medidas para impulsar el equilibrio personal y profesional y hacer un uso eficiente del tiempo, entre las que destacan:

- la formación a los empleados en herramientas corporativas de trabajo remoto
- la implantación de horarios flexibles
- la opción de teletrabajar determinados días
- la cesión de equipos de trabajo portátiles y teléfonos móviles a toda la plantilla para posibilitar el teletrabajo
- .

Ese tipo de iniciativas desarrolladas favorecen la conciliación de los empleados y complementan otras vigentes por ley, como la que establece el disfrute del permiso parental (16 semanas, tanto para mujeres como para hombres) o el de lactancia, del que pueden disfrutar de manera acumulada -15 días laborales- los empleados de Sareb, de acuerdo con el convenio colectivo.

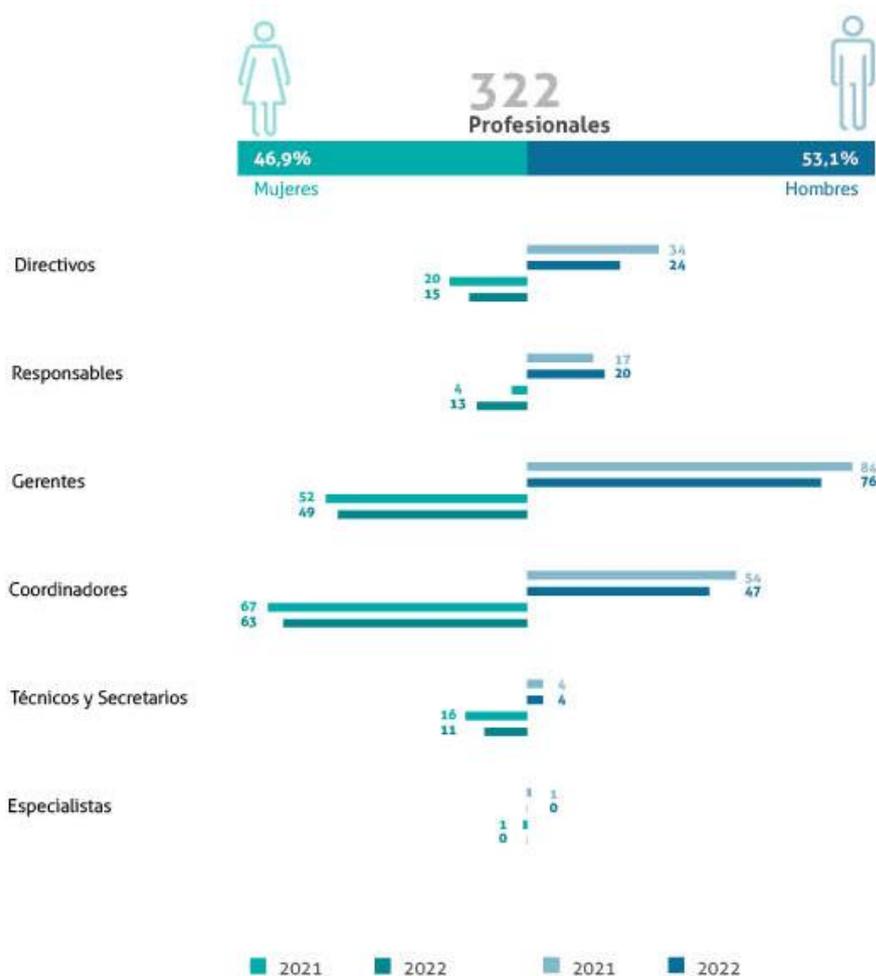
Con motivo de la entrada en vigor del del RD 1/2022, que regula la remuneración del personal de alta dirección de la compañía, se realizó un ajuste salarial a los miembros de la alta dirección para adecuar su remuneración a los límites que establece la normativa. Así mismo, se llevó a cabo una reducción en el número de directivos de la compañía, con el objetivo de eficientar y simplificar la gestión, reduciendo también el coste medio.

En cuanto la brecha salarial registrada en la compañía en 2022 por categoría profesional, los datos son los siguientes:

Categoría	Ejercicio 2022 ¹⁶
Técnicos	-0,01 %
Especialistas ¹⁷	N/A
Coordinadores	2,23 %
Gerentes	3,29 %
Responsables	0,96 %
Directores	3,25 %

Tomando como referencia la cifra proporcionada por Eurostat para 2021, que sitúa la brecha salarial de género registrada en España en un 8,9 % en 2021, y en un 12,7 % en Europa, Sareb se encuentra muy por debajo de la media en todas las categorías profesionales.

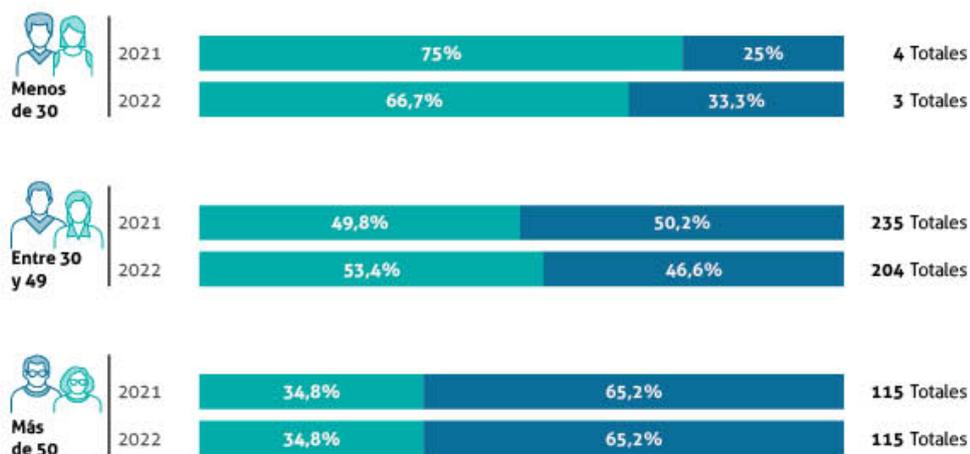
El perfil de los trabajadores de Sareb (número por categoría y % sobre el total)



¹⁶ En 2022, el porcentaje se ha calculado aplicando la siguiente fórmula: $(\text{Promedio salario hombres} - \text{Promedio salario mujeres}) / \text{Promedio salario hombres}$, con objeto de adaptarlo a los nuevos indicadores GRI.

¹⁷ No se incluye la brecha y remuneraciones de esta categoría por privacidad, ya que en 2021 solo había dos empleados (un hombre y una mujer), y en 2022 desaparece la categoría.

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



6.2 GESTIÓN RESPONSABLE DEL NEGOCIO

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

La compra de bienes y servicios de Sareb se basa en la optimización de la relación calidad–precio, conforme a los principios de transparencia, concurrencia, y 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.

Con la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017 a Sareb, desde el 6 de julio de 2022, se han producido una serie de cambios que han afectado al proceso de contratación de proveedores:

1. Ha desaparecido la política de Compras y en su lugar ha sido aprobada una Instrucción de Contratación, tal y como obliga la mencionada Ley de Contratos del sector público. Esta Instrucción establece los principios reguladores de la contratación de la entidad.
2. Como manual interno de guía para la contratación se ha elaborado un Procedimiento de Compras donde se han establecido responsabilidades internas y el proceso de compras paso a paso en función de los procedimientos existentes.
3. Se han aprobado por el FROB unos pliegos tipo de condiciones de contratación que establecen las cláusulas que han de regir las relaciones con los contratistas (proveedores).
4. Como parte de esos pliegos tipo y conforme establece la Ley de Contratos, se han incluido en los mismos y han pasado a ser parte de los contratos, cláusulas referentes a la adhesión al código ético, cláusulas sociales y medioambientales que se incluirán en todas las licitaciones sujetas a los pliegos tipo.

En 2022 Sareb trabajó con un total de 481 proveedores, de los cuales el 95,22 % eran compañías locales cuyas prácticas se encuentran reguladas por el marco normativo español. El resto -4,78 %- se correspondió con proveedores con sede social en el extranjero. Asimismo, el gasto comprometido en el año se situó en los 104,8 millones de euros, de los que el 99,65 % tuvo como destino proveedores locales.

Las cifras de número de proveedores y de gasto comprometido se corresponden con lo contratado directamente desde el Departamento de Compras de Sareb. De forma adicional, hasta septiembre de 2022 los *servicers* y los gestores especializados han llevado a cabo la contratación de proveedores en nombre y representación de la compañía haciendo uso de las facultades delegadas otorgadas, y en esos procesos debían guiarse por las mismas líneas de actuación que seguía Sareb, de acuerdo con lo establecido en la Instrucción Operativa de Gestión (IOG) de Compras que se les facilitó.

Principales magnitudes sobre la cadena de suministro de Sareb en 2022



La gestión ambiental

Sareb realiza una evaluación de sus impactos ambientales, tanto de la sede como los derivados de 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 inmobiliaria, adecuación, mantenimiento etc., en las que se identifican los impactos más relevantes y se evalúan las medidas a tomar para su mitigación.

Desde 2021, Sareb hace públicos 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”**.



Medición de la huella de carbono

En 2022 Sareb ha calculado su huella de carbono, considerando las emisiones de alcance 1 y 2. El resultado total ha sido de 595.336 kilogramos de CO2 equivalente.

Huella de carbono (Kg CO2 eq)

Tipología	Volumen de emisiones en 2021	Volumen de emisiones en 2022	Evolución
Emisiones de alcance 1	262.799,73	201.262,33	-23,42 %
Emisiones de alcance 2	809.498,07	394.074,11	-51,32 %

Principales cifras de impacto ambiental por tipo de activo

Tipo de residuo	SEDE		SUELOS		CAMPOS DE GOLF		CENTROS COMERCIALES	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Residuos no peligrosos (Kg)	3.171	9.553	398.296	37.320	36.078	19.520	13.260	20.970
Residuos peligrosos (Kg)	759	66	347.700 ¹⁸	843.319	1.441	780		

Consumo de recursos y materiales

Tipo de residuo	SEDE		SUELOS		PROMOCIÓN INMOBILIARIA		CAMPOS DE GOLF		CENTROS COMERCIALES	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Papel (Kg)	747,00	560,25								
Envases (Kg)	835,00	864,00								
Pilas (Kg)	0,00	53,00								
Tóner (Kg)	19,00	12,50								
Hormigón (m3)					162.230,18	128.500,48				
Acero (Kg)					9.381.486,46	10.558.672,67				
Agua (m3)	1.934,00	1.687,00					1.179.539,00	638.917,00	7.413,00	8.031,50

¹⁸ La cantidad reportada en 2021 corresponde solo a uno de los *servicers* de Sareb. Por ese motivo, la cifra es muy superior en 2022, ya que se reporta la cantidad correspondiente a todos los suelos de la compañía

Consumo de energía

Tipo de residuo	SEDE		SUELOS		PROMOCIÓN INMOBILIARIA		CAMPOS DE GOLF		CENTROS COMERCIALES	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Electricidad (kWh)	582.517,11	552.056,17					1.032.245,00	566.060,14	1.508.680,00	900.970,56
Gas natural (kWh)	178.620,75	138.662,77							422.130,00	383.730,00
Combustible (Gasolina A, y gasóleo B) (litros)							42.577,00	23.062,54		

7 ANEXOS

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 11/201841, 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 publicó por primera vez en 2021 su Estado de Información No Financiera (EINF), y el informe correspondiente al ejercicio 2022 se halla 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 2022. 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).

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 de interés para Sareb son: sus empleados, sus accionistas, los supervisores 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.

Supervisores y Administración pública

Sareb mantiene una comunicación fluida y transparente con los supervisores 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

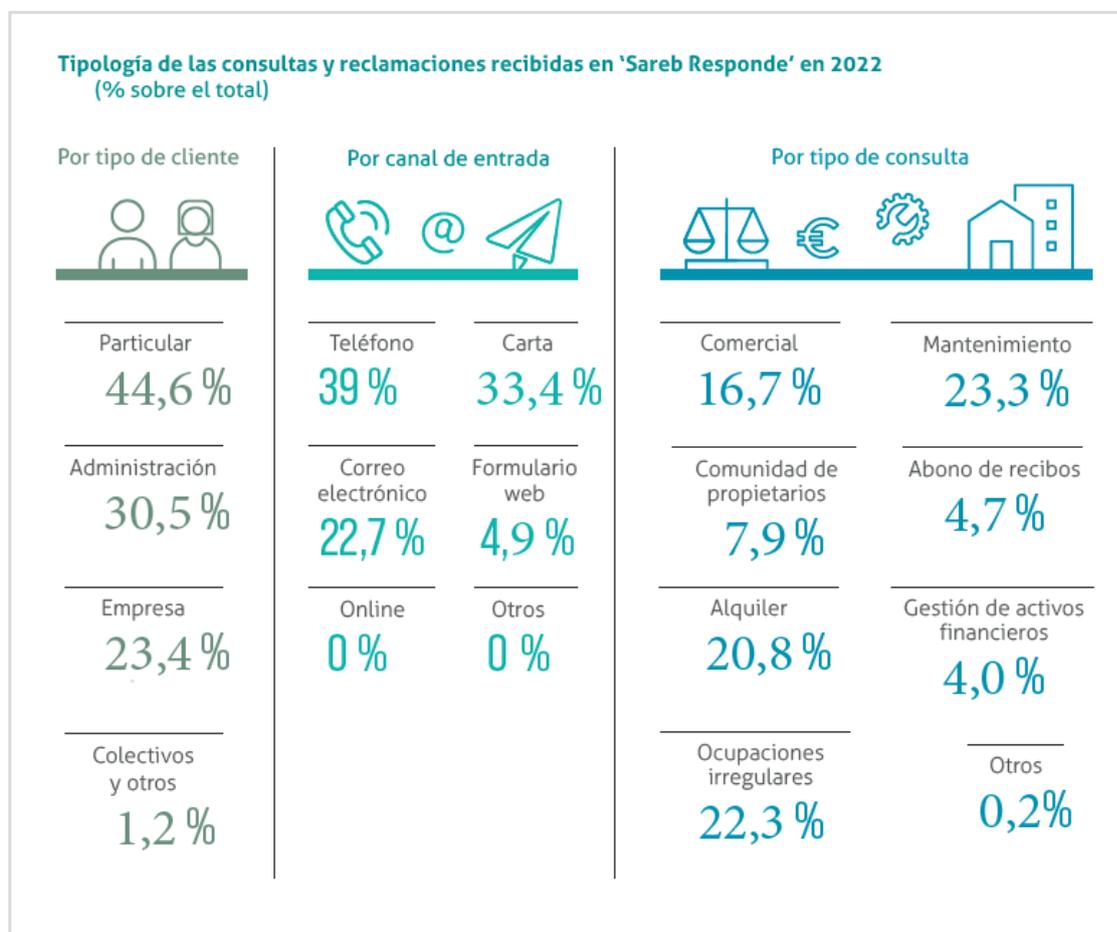
La compañía pone a disposición de sus clientes –tanto potenciales como compradores– el canal Sareb Responde para atender cualquier consulta o preocupación que pueda surgirles.

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.

El servicio Sareb Responde recibió en 2022 un total de 81.745 contactos - un 13 % más que en 2021-. De ellos, 25.822 se corresponden a consultas (+13 %), 44.169 se corresponden a peticiones remitidas a nuestros gestores (+10 %) y 11.754 son reclamaciones (+24 %).



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:

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.)
- Iniciativas destacadas en materia de sostenibilidad (TCFD, UN PRI, UN Global Compact, etc.)
- *Peers* y otros agentes del sector (*servicers*, *peers*, otros prescriptores, etc.)
- Prensa

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.

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:



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



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

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2022)



KPMG Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

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.

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 2022, 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 2022, 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 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.

Deterioro del valor de la unidad de activos inmobiliarios Véanse notas 4.7.1, 5 y 8 de las cuentas anuales	
<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>La unidad de activos inmobiliarios, que incluye los bienes inmuebles adjudicados que fueron traspasados a Sareb, presenta un valor contable al 31 de diciembre de 2022 de 5.404 millones de euros, ascendiendo el importe de las correcciones de valor por deterioro constituidas a dicha fecha a 1.627 millones de euros.</p> <p>Las correcciones valorativas por deterioro de la unidad de activos inmobiliarios se derivan de la estimación realizada según lo establecido en la metodología desarrollada por la Sociedad en aplicación de lo dispuesto en la Circular 5/2015, de 30 de septiembre, de Banco de España, que permite la realización de ciertos ajustes basados en variables aprobadas por el Consejo de Administración, por la que se aplican distintos criterios en función de la situación que presenta cada activo:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Como regla general, la estimación del valor de los inmuebles se determina mediante tasaciones individuales en función de su valor hipotecario que se calcula a partir de informes realizados por expertos independientes conforme a lo previsto bajo los criterios previstos por la Orden ECO/805/2013 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles. – En el caso de viviendas terminadas y sus anejos, así como locales comerciales en las que exista un mercado representativo de inmuebles que sean comparables, y condicionado a que se disponga de un informe de un valorador acreditado con una antigüedad inferior a 3 años, la Sociedad puede optar por realizar valoraciones mediante la utilización de modelos automáticos de valoración. <p>Adicionalmente a lo anterior, la metodología desarrollada incluye una serie de hipótesis a aplicar a efectos de determinar la valoración final de los activos, entre las que destacan las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ajustes en relación con los precios de mercado estimados, para lo que la Sociedad se apoya en expertos independientes, y los horizontes temporales aprobados por el Consejo, dado que la metodología de valoración permite realizar estimaciones del precio de venta futuro de un activo dentro del horizonte considerado en el plan de negocio de la Sociedad aprobado por el Consejo de Administración. 	<p>Nuestro enfoque de auditoría en relación con la estimación de las correcciones de valor por deterioro de la unidad de activos inmobiliarios comprende, entre otros, el entendimiento y análisis de la metodología aplicada en el cálculo, incluyendo la evaluación del diseño e implementación, y eficacia operativa de los controles clave relevantes vinculados a los procesos de estimación del deterioro, así como en la realización de diferentes pruebas en detalle sobre dicha estimación, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios. Adicionalmente, y considerando la alta dependencia de los sistemas en lo que se refiere a este aspecto, tenemos en cuenta los procedimientos relativos al entorno de control de los sistemas de información para los que hemos realizado lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Evaluación de controles automáticos claves utilizados en el proceso de cálculo de las correcciones de valor por deterioro. – Evaluación de los principales aspectos relativos al entorno de seguridad de los sistemas de información que recogen el cálculo de las correcciones de valor por deterioro. – Evaluación de la integridad, exactitud y actualización de los datos utilizados. <p>En relación con nuestras pruebas en detalle sobre la estimación de las correcciones de valor por deterioro han sido, entre otras, las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hemos llevado a cabo un entendimiento y evaluado la razonabilidad del enfoque metodológico prescrito por la Circular 5/2015 empleado por la Sociedad, llevando a cabo una evaluación de la integridad y exactitud de los saldos de entrada en el proceso, así como del adecuado funcionamiento del motor de cálculo, para lo que hemos realizado un recálculo del valor recuperable para la totalidad de los activos inmobiliarios, considerando la metodología y las hipótesis utilizadas por la Sociedad. – Hemos realizado pruebas sobre la calidad del dato de los atributos clave utilizados en el proceso de valoración, concretamente, los utilizados en las tasaciones preparadas por las sociedades de tasación. – Hemos evaluado la competencia, la independencia y la integridad de la totalidad de las sociedades de tasación utilizadas, cuyos informes se han utilizado en la estimación de las correcciones de valor por deterioro de la unidad de activos inmobiliarios de la Sociedad.

Deterioro del valor de la unidad de activos inmobiliarios

Véanse notas 4.7.1, 5 y 8 de las cuentas anuales

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<ul style="list-style-type: none"> – Estimación de los costes de mantenimiento y comercialización, obtenidos a partir del plan de negocio de la Sociedad aprobado por el Consejo de Administración, los cuales son deducidos del valor obtenido de los activos. – Tasa de descuento, que se aplica tras los ajustes anteriores considerando el coste de financiación de la Sociedad y los riesgos de los activos. – Otros ajustes adicionales, en función de la tipología o especificidad de los activos, o bien para recoger el precio de venta previsto en función del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración. <p>Una vez calculado el valor recuperable de cada activo conforme a los criterios descritos anteriormente, la Sociedad lo compara con su valor en libros.</p> <p>Posteriormente, procede a compensar minusvalías con plusvalías dentro de la unidad de activos inmobiliarios, conforme a lo establecido en la Circular 5/2015.</p> <p>La consideración de esta cuestión como clave en nuestra auditoría se basa en la significatividad de la unidad de activos inmobiliarios sobre el activo de la Sociedad, y por tanto de sus correspondientes correcciones de valor por deterioro, así como en el elevado grado de juicio aplicado y en la incertidumbre existente sobre las mencionadas estimaciones y en la complejidad del cálculo de dicho deterioro, especialmente por lo que se refiere a la estimación de las variables indicadas anteriormente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Para una muestra de informes de tasación individuales realizada a partir de criterios de selección basados en factores tanto cuantitativos como cualitativos, hemos comprobado, en colaboración con nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios, el cumplimiento de la Orden ECO/805/2013 de 27 de marzo, la razonabilidad de la metodología de valoración empleada para cada tipología de activo específica, así como hemos contrastado la razonabilidad de las hipótesis clave utilizadas por las sociedades de tasación, considerando el conocimiento del mercado inmobiliario y, atendiendo a la situación actual de cada inmueble. Asimismo, hemos contrastado la razonabilidad de los valores obtenidos con datos comparables del mercado. – Hemos evaluado la razonabilidad de las variables aprobadas por el Consejo de Administración utilizadas en el proceso de estimación del valor recuperable. En concreto, las principales hipótesis analizadas han sido: <ul style="list-style-type: none"> - La evolución de los precios de mercado, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones de activos inmobiliarios, y de los horizontes temporales considerados en el modelo de valoración en función del plan de negocio aprobado. - Los costes de mantenimiento y comercialización estimados, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios para la evaluación de la razonabilidad de las hipótesis aplicadas. - La tasa de descuento aplicada para obtener el valor presente de los valores obtenidos tras la aplicación de los ajustes anteriormente descritos, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. - Los ajustes adicionales, concretamente el realizado para reflejar el precio de venta previsto en función del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración. – Para una muestra de transacciones de venta de activos inmobiliarios producidas entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, hemos comparado los valores de venta con los valores recuperables asignados a cada activo vendido al 31 de diciembre de 2022. – Hemos llevado a cabo análisis de sensibilidad de las hipótesis principales consideradas para analizar su impacto en los estados financieros. – Hemos comprobado la adecuada contabilización las correcciones de valor por deterioro estimadas por la Sociedad conforme a los criterios establecidos en la Circular 5/2015. <p>Asimismo, hemos analizado si la información detallada en las notas de la memoria resulta adecuada, de conformidad con los criterios establecidos en el marco de información financiera aplicable a la Sociedad.</p>

Deterioro del valor de la unidad de activos financieros

Véanse notas 4.7.2 y 7.1.1 de las cuentas anuales

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>La unidad de activos financieros de la Sociedad, que incluye los derechos de crédito traspasados en origen a la Sociedad así como los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de dicho derechos de crédito con posterioridad a la fecha de traspaso dado que la Circular 5/2015, de 30 de septiembre, de Banco de España establece que los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad a las fechas de traspaso deben permanecer en la unidad de activos en la que fueron incluidos inicialmente, presenta un valor contable al 31 de diciembre de 2022 de 20.918 millones de euros, ascendiendo el importe de las correcciones de valor por deterioro constituidas a dicha fecha a 9.995 millones de euros.</p> <p>Las correcciones de valor por deterioro de la unidad de activos financieros se derivan de la metodología desarrollada por la Sociedad en aplicación de lo dispuesto en la Circular 5/2015, de 30 de septiembre, de Banco de España, que permite la realización de ciertos ajustes basados en variables aprobadas por el Consejo de Administración, por la que se aplican distintos criterios en función de la situación que presenta cada activo:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 la posible existencia de avalistas solventes para hacer frente a estas obligaciones. – Para aquellos activos financieros cuya recuperabilidad se estima que se producirá mediante la ejecución de las garantías, la valoración del activo financiero se realiza considerando la valoración del activo inmobiliario que la garantiza, efectuada de la misma manera que la de la unidad de activos inmobiliarios e incluyendo los costes que derivan del mantenimiento, comercialización, así como aquellos asociados a la ejecución de las garantías. Este mismo criterio se aplica en la valoración de los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de derechos de crédito que forman parte de la unidad de activos financieros. <p>Una vez calculado el valor recuperable de cada activo, conforme a los criterios descritos anteriormente, la Sociedad lo compara con su valor en libros.</p> <p>Posteriormente, procede a compensar minusvalías con plusvalías dentro de la unidad de activos financieros, conforme a lo establecido en la Circular 5/2015.</p> <p>La consideración de esta cuestión como clave en nuestra auditoría se basa tanto en la significatividad de la unidad de activos financieros sobre el activo de la Sociedad, y por tanto de sus correspondientes correcciones de valor por deterioro, así como en la subjetividad y complejidad del cálculo de dicho deterioro, especialmente por lo que se refiere a la estimación de las variables aprobadas por el Consejo de Administración indicadas anteriormente.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría en relación con la estimación de las correcciones de valor por deterioro de la unidad de activos financieros comprende, entre otros, el entendimiento y análisis de la metodología aplicada en el cálculo, incluyendo la evaluación del diseño e implementación, y eficacia operativa de los controles clave relevantes vinculados a los procesos de estimación del deterioro, así como en la realización de diferentes pruebas en detalle sobre dicha estimación, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios. Adicionalmente, y considerando la alta dependencia de los sistemas en lo que se refiere a este aspecto, tenemos en cuenta los procedimientos relativos al entorno de control de los sistemas de información para los que hemos realizado lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Evaluación de controles automáticos claves utilizados en el proceso de cálculo de las correcciones de valor por deterioro. – Evaluación de los principales aspectos relativos al entorno de seguridad de los sistemas de información que recogen el cálculo de las correcciones de valor por deterioro. – Evaluación de la integridad, exactitud y actualización de los datos utilizados. <p>En relación con nuestras pruebas en detalle sobre la estimación de las correcciones de valor por deterioro han sido, entre otras, las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Hemos llevado a cabo un entendimiento y evaluado la razonabilidad del enfoque metodológico empleado por la Sociedad, llevando a cabo una evaluación de la integridad y exactitud de los saldos de entrada en el proceso, así como del adecuado funcionamiento del motor de cálculo, para lo que hemos realizado un recálculo del valor recuperable para la totalidad de los activos financieros, considerando la metodología y las hipótesis utilizadas por la Sociedad. – Hemos realizado pruebas sobre la calidad del dato de los atributos clave utilizados en el proceso de valoración, concretamente, los utilizados en las tasaciones preparadas por las sociedades de tasación. – Hemos evaluado la competencia, la independencia y la integridad de la totalidad de las sociedades de tasación utilizadas, cuyos informes se han utilizado en la estimación de las correcciones de valor por deterioro de la unidad de activos financieros de la Sociedad.

Deterioro del valor de la unidad de activos financieros

Véanse notas 4.7.2 y 7.1.1 de las cuentas anuales

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
	<ul style="list-style-type: none"> – Para una muestra de informes de tasación individuales realizada a partir de criterios de selección basados en factores tanto cuantitativos como cualitativos, hemos comprobado, en colaboración con nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios, el cumplimiento de la Orden ECO/805/2013 de 27 de marzo, la razonabilidad de la metodología de valoración empleada para cada tipología de activo específica, así como hemos contrastado la razonabilidad de las hipótesis clave utilizadas por las sociedades de tasación, considerando el conocimiento del mercado inmobiliario y, atendiendo a la situación actual de cada inmueble. Asimismo hemos contrastado la razonabilidad de los valores obtenidos con datos comparables del mercado. – Hemos evaluado la razonabilidad de las variables aprobadas por el Consejo de Administración utilizadas en el proceso de estimación del valor recuperable. En concreto, las principales hipótesis analizadas han sido: <ul style="list-style-type: none"> - La evolución de los precios de mercado, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones de activos inmobiliarios, y de los horizontes temporales considerados en el modelo de valoración en función del plan de negocio aprobado. - Los costes de mantenimiento y comercialización estimados, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios para la evaluación de la razonabilidad de las hipótesis aplicadas. - La tasa de descuento aplicada para obtener el valor presente de los valores obtenidos tras la aplicación de los ajustes anteriormente descritos, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. - Los ajustes adicionales, concretamente el realizado para reflejar el precio de venta previsto en función del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración. – Hemos evaluado en base a una muestra el análisis realizado por la Sociedad relativo a la determinación de la capacidad de pago de los deudores. – Para una muestra de transacciones de venta de inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de derechos de crédito producidas entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, hemos comparado los valores de venta con los valores recuperables asignados a cada activo vendido al 31 de diciembre de 2022. – Hemos comprobado la adecuada contabilización las correcciones de valor por deterioro estimadas por la Sociedad conforme a los criterios establecidos en la Circular 5/2015. <p>Asimismo, hemos analizado si la información detallada en las notas de la memoria resulta adecuada, de conformidad con los criterios establecidos en el marco de información financiera aplicable a la Sociedad.</p>

Elaboración de la información financiera

Véanse notas 1, 4.6.1 y 7.1.2 de las cuentas anuales

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>La Sociedad cuenta con varios gestores externos (en adelante, gestores) a quienes les ha sido delegada la administración y gestión de determinadas carteras de activos financieros e inmobiliarios. Estos gestores elaboran su información financiera de forma mensual, a partir de la cual la Sociedad lleva a cabo un proceso de agregación contable para la elaboración de la información financiera y preparación de las cuentas anuales de la Sociedad. Como parte de este proceso la Sociedad identifica aquellas partidas que son objeto de aplicación de modelos de valoración y realiza los correspondientes ajustes contables derivados de su aplicación.</p> <p>La operativa de la Sociedad se encuentra soportada por un entorno tecnológico complejo y en constante evolución, que debe responder de forma fiable y eficiente a los requerimientos del negocio y asegurar un correcto procesamiento de la información financiera. Este entorno tecnológico incluye sistemas informáticos bajo supervisión de la Sociedad y que son además gestionados directamente por proveedores tecnológicos externos.</p> <p>Asimismo, durante el ejercicio se ha materializado el "Proyecto SMO" que ha supuesto el traspaso de la gestión y administración de determinadas carteras de activos financieros e inmobiliarios a nuevos gestores. Con motivo de dicho traspaso se ha acometido la migración de los sistemas de gestión de los activos inmobiliarios, que se encontraban en sede de la Sociedad, a los sistemas de gestión de los nuevos gestores.</p> <p>En este entorno, es crítico el adecuado funcionamiento del proceso de elaboración de la información financiera así como asegurar una adecuada gestión de los riesgos tecnológicos que puedan afectar a los sistemas de información, en áreas tan relevantes como la seguridad de los datos y programas, la operativa de los sistemas o el desarrollo y mantenimiento de aplicaciones y sistemas informáticos utilizados en la elaboración de la información financiera, por lo que lo hemos considerado el citado proceso de elaboración de la información financiera una cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<p>En relación con el proceso de elaboración de la información financiera, nuestros procedimientos de auditoría se han centrado en la evaluación del entorno de control vinculado a este proceso y en la realización de pruebas en detalle.</p> <p>Nuestros procedimientos relativos a la evaluación del diseño y eficacia operativa de los controles relevantes vinculados al proceso de la elaboración de la información financiera se han centrado en las siguientes áreas clave:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Evaluación de controles de aseguramiento de las plataformas tecnológicas en relación con el adecuado control de acceso a datos y programas, así como el adecuado control de cambios y desarrollo de los programas sobre dichas plataformas tecnológicas, que contienen información que puede tener un impacto significativo en las cuentas anuales. – 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. – Evaluación de controles manuales clave en sede de cada gestor y de la Sociedad sobre la integridad y exactitud de la información contable reportada a la Sociedad. <p>Nuestras pruebas en detalle sobre el proceso de la elaboración de la información financiera han sido, entre otras, las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Re-ejecución del proceso de agregación de la información financiera remitida por cada gestor y de la Sociedad. – Conciliación de inventarios contables generados en sede de cada gestor con la información financiera remitida a la Sociedad. – Evaluación de los ajustes contables realizados por parte de la Sociedad tras el proceso de agregación de estados financieros reportados por cada gestor. – Análisis de una muestra de asientos manuales incluidos en los sistemas de información financiera de la Sociedad.



Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, 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 la información contenida en 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 la información no financiera se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y en caso contrario, a 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 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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



Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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 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 administradores².
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el comité de auditoría de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. 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 la misma 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 31 de marzo de 2023.

Periodo de contratación _____

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 26 de mayo de 2021 nos nombró como auditores por un periodo de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022.

KPMG Auditores, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. n.º S0702



Luis Martín Riaño
Inscrito en el R.O.A.C. n.º 18.537

31 de marzo de 2023



KPMG AUDITORES, S.L.

2023 Núm. 01/23/00326

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.**

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022 e
Informe de Gestión

J

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

BALANCES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

(Miles de euros)

	Notas de la	31/12/2022	31/12/2021	PASIVO	Notas de la	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO							
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 11		
Inmovilizado intangible	Nota 4.1	13.339.511	19.154.912	FONDOS PROPIOS:		(14.171.944)	(9.933.840)
Concesiones administrativas		17.992	25.934	Capital		(2.545.867)	(1.039.629)
Propiedad Industrial		341	364	Capital suscrito		171.547	171.547
Aplicaciones informáticas		14	21	Reserva legal		171.547	171
Inmovilizado material	Nota 4.2	17.637	25.548	Otras reservas		414.572	414.572
Terrenos y construcciones		16.175	23.636	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.625.919)	(1.625.919)
Mobiliario		13.891	19.920	Resultado del ejercicio		(1.506.238)	(8.894.211)
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		58	88	AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR:		(4.612)	(267.524)
Inversiones inmobiliarias	Nota 5	2.226	3.628	- Operaciones de cobertura		(9.994.677)	(7.660.605)
Terrenos		8.176.437	11.297.705	- Deterioro unidad activos financieros		(1.626.788)	(966.082)
Inversiones financieras a largo plazo		3.916.839	5.225.918	PASIVO NO CORRIENTE	Nota 12	29.560.298	31.882.337
Créditos a terceros y vinculados	Nota 7.1.1	3.139.679	4.849.243	Provisiones a largo plazo		94.007	26.931
Instrumentos de patrimonio	Nota 7.1.2	1.119.919	1.222.544	Deudas a largo plazo	Nota 13	29.466.291	31.855.406
Valores representativos de deuda		5.116.897	7.705.744	Obligaciones y otros valores negociables		29.395.469	31.752.445
Otros activos financieros		4.352.196	6.795.372	Derivados		-	25.763
Activos por impuesto diferido	Nota 15.3	605.268	608.844	Otros pasivos financieros		70.822	77.198
		124.992	296.333	PASIVO CORRIENTE		2.457.455	3.362.713
		12.010	101.893	Provisiones a corto plazo		10.156	15.982
				Deudas a corto plazo	Nota 13	1.931.060	2.892.888
ACTIVO CORRIENTE	Nota 8	4.506.298	6.156.298	Deudas con entidades de crédito		3.466	12.629
Existencias		1.155.675	971.007	Obligaciones y otros valores negociables		1.881.031	2.336.555
Productos en curso		1.041.177	898.186	Derivados		6.149	389.019
Productos terminados		94.600	47.405	Otros pasivos financieros		40.414	154.685
Anticipos a proveedores		19.898	25.416	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 14	515.781	453.403
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 9	228.045	270.732	Proveedores		324.400	320.511
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		194.325	229.171	Personal		1.985	1.233
Deudores varios		17.457	16.119	Otras deudas con las Administraciones Públicas		59.908	54.324
Personal	Nota 15.1	38	34	Anticipos de clientes	Nota 15.1	129.488	77.335
Activos por impuesto corriente		8.512	23.319	Ingresos anticipados		458	440
Otros créditos con las Administraciones Públicas		7.713	2.089	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		17.845.809	25.311.209
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 15.1	1.245.866	1.543.717				
Créditos a terceros y vinculados		1.008.571	1.230.105				
Otros activos financieros		237.295	313.612				
Periodificaciones a corto plazo	Nota 7.1.1	1.869.983	3.364.651				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7.1.2	1.615.865	2.526.758				
Tesorería		254.118	837.893				
Otros activos líquidos equivalentes							
TOTAL ACTIVO		17.845.809	25.311.209				

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2022.

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

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021

(Miles de euros)

	Notas de la		
	Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	1.644.134	1.375.146
Ventas de existencias		229.911	156.762
Ingresos por ventas de Inversiones Inmobiliarias		1.433.597	1.261.000
Ingresos por arrendamientos		41.528	50.896
Ingresos por ventas de préstamos y créditos		72.918	45.412
Ingresos financieros de créditos y préstamos		48.724	111.356
Margen de recuperaciones de préstamos y créditos		(186.220)	(281.017)
Ingresos por remuneración de FABs		157	625
Ingresos por enajenación y liquidación de FABs, otras empresas del grupo y asociadas	Nota 7.1.2	3.519	30.112
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 16.2	(170.226)	(109.299)
Coste de las ventas	Nota 16.2	(1.937.970)	(1.717.998)
Coste de ventas de las Inversiones Inmobiliarias		(1.811.954)	(1.535.878)
Coste de las ventas de Activos Financieros		(124.119)	(150.980)
Coste de las ventas de FABs, otras empresas del grupo y asociadas		(1.897)	(31.141)
Otros ingresos de explotación	Nota 16.3	133.172	19.030
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		133.172	19.030
Gastos de personal	Nota 16.4	(33.159)	(35.353)
Sueldos, salarios y asimilados		(27.550)	(29.383)
Cargas sociales		(5.609)	(5.970)
Otros gastos de explotación		(675.336)	(684.639)
Servicios exteriores	Nota 16.5	(389.998)	(429.788)
Tributos	Nota 16.5	(181.744)	(218.594)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 9 y 12	(95.744)	(31.749)
Otros gastos de gestión corriente		(7.850)	(4.508)
Amortización del inmovilizado	Notas 4.1, 4.2 y 4.3	(64.442)	(57.912)
Excesos de provisiones	Nota 12	6.434	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado material e intangible		-	(10.476)
Deterioros y pérdidas		-	(10.476)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 4.6.2	(16.332)	-
Deterioros y pérdidas		(16.332)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.113.725)	(1.221.501)
Ingresos financieros	Nota 16.7	4.727	1.553
De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.727	1.553
- En terceros		4.727	1.553
Gastos financieros	Nota 16.6	(395.223)	(404.587)
Por deudas con terceros		(384.356)	(388.210)
Otros gastos financieros		(10.867)	(16.377)
Diferencias de cambio	Nota 4.12	(1)	(3)
RESULTADO FINANCIERO		(390.497)	(403.037)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(1.504.222)	(1.624.538)
Impuestos sobre beneficios	Nota 15	(2.016)	(1.381)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(1.506.238)	(1.625.919)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(1.506.238)	(1.625.919)

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022.

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	(1.506.238)	(1.625.919)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 15.2	64.224	11.099
- Por deterioro unidad de Activos Financieros	Nota 7.1.1	(2.334.072)	211.166
- Por deterioro unidad de Activos Inmobiliarios	Nota 5	(660.706)	280.896
- Efecto impositivo	Nota 15.2	(16.056)	(2.776)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		(2.946.610)	500.385
Ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 13.3	286.325	387.769
- Efecto impositivo		(71.581)	(96.942)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		214.744	290.827
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II-III)		(4.238.104)	(834.707)

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2022

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021
ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Reserva legal	Reserva indisponible	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 AAFI	Ajustes por cambios de valor - Deterioro AAFII	TOTAL
SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2021	303.862	19.174	629.428	2.330.270	(3.052.961)	(1.073.041)	(566.675)	(7.871.771)	(1.246.978)	(10.528.693)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(1.625.919)	299.151	211.166	280.896	(834.707)
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	(1.073.041)	1.073.041	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto - Reparto del resultado	(303.862)	(19.174)	(629.428)	(2.330.270)	3.282.734	-	-	-	-	-
Reducción de capital social para compensar pérdidas (Nota 11)	1.429.560	-	-	-	-	-	-	-	-	1.429.560
Ampliación de capital social por conversión de pasivos financieros (Nota 11)	(843.440)	171	-	-	843.268	-	-	-	-	-
Reducción de capital social para compensar pérdidas y dotación reserva legal (Nota 11)	(414.572)	-	414.572	-	-	-	-	-	-	-
Reducción de capital social para dotación reserva indisponible (Nota 11)	171.547	171	414.572	-	-	(1.625.919)	(267.524)	(7.660.605)	(966.082)	(9.933.840)
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2021 (Nota 11)	-	-	-	-	-	(1.506.238)	262.912	(2.334.072)	(660.706)	(4.238.106)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(1.625.919)	1.625.919	-	-	-	-
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	(1.625.919)	1.625.919	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto - Reparto del resultado	-	-	-	-	(1.625.919)	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2022 (Nota 11)	171.547	171	414.572	-	(1.625.919)	(1.506.238)	(4.612)	(9.994.677)	(1.656.788)	(14.171.944)

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2022.

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2022 Y 2021

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	1.065.655	980.713
1. Resultado antes de impuestos	(1.504.222)	(1.624.538)
2. Ajustes del resultado:	569.842	699.383
(+/-) Amortización del inmovilizado	64.442	57.912
(+/-) Gastos financieros	395.223	404.587
(+/-) Ingresos financieros	(4.727)	(1.553)
(+/-) Ingresos financieros por intereses de préstamos y créditos	(48.724)	(111.356)
(+/-) Margen de recuperaciones de préstamos y créditos	186.220	281.017
(+/-) Otros ajustes del resultado	(134.668)	26.551
(+/-) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	95.744	31.749
(+/-) Deterioro de instrumentos financieros e inmovilizado material	16.332	10.476
2.a Pagos por impuestos (-)	(8.512)	(5.482)
3. Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo	2.413.284	2.272.003
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	(104.462)	(43.924)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	40.646	(3.222)
Aumento / (Disminución) de otros activos financieros corrientes (+/-)	77.148	165.366
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	62.378	24.147
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros corrientes (+/-)	34.754	(3.808)
Aumento / (Disminución) de Créditos y préstamos a terceros (+/-)	560.960	632.463
Aumento / (Disminución) de Inversiones Inmobiliarias (+/-)	1.741.859	1.500.982
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación/financiación:	(404.737)	(360.653)
(-) Pagos de intereses	(458.970)	(471.658)
(+) Cobros de dividendos	-	-
(+) Cobros de intereses	4.727	1.553
(+/-) Cobros por intereses de préstamos y créditos	49.506	109.452
(+/-) Otros cobros/(pagos) de actividades de explotación	-	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)	238.053	(92.525)
1. Pagos por inversiones:	(11.525)	(625.256)
(-) Inmovilizado material, intangible	(6.291)	(7.346)
(-) Créditos y participaciones en empresas asociadas	(5.234)	(9.066)
(-) Otros activos financieros	-	-
(-) Valores representativos de deuda	-	(608.844)
2. Cobros por desinversiones:	249.578	532.730
(+) Créditos y participaciones en empresas asociadas	7.135	43.370
(+) Inmovilizado material, intangible	-	-
(+) Ingresos por ventas de préstamos y créditos	-	-
(+) Ingresos financieros de cartera crediticia	-	-
(+) Otros activos financieros	242.443	489.361
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)	(2.798.376)	(997.532)
1. Cobros y (pagos) por instrumentos de patrimonio:	-	-
(+) Emisión	-	-
(-) Amortización	-	-
(-) Adquisición	-	-
(+) Enajenación acciones propias	-	-
2. Obtención neta de nueva financiación con terceros	(2.798.376)	(997.532)
(+) Otros pasivos financieros no corrientes	(6.376)	(40.232)
(-) Disposiciones / (Amortizaciones) cuentas de crédito	-	-
(-) Devolución y amortización	(2.792.000)	(957.300)
3. Cobros netos por emisión de valores propios	-	-
D) EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	(1.494.668)	(109.345)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL EJERCICIO	3.364.651	3.473.996
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO (E + F)	1.869.983	3.364.651
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO		
(+) Caja y bancos	1.615.865	2.526.758
(+) Otros activos financieros	254.118	837.893
(-) Menos: Descubiertos bancarios reintegrables a la vista	-	-
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO	1.869.983	3.364.651

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

Memoria
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

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 2022 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 el artículo 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.

Por su parte, el RD ley 1/2022 añade los principios generales de transparencia, gestión profesional y sostenibilidad y utilidad social. Señalando que "en cumplimiento del principio de sostenibilidad, SAREB elaborará estrategias de cesión de inmuebles a entidades públicas o a entidades no lucrativas, en las que ponderará la utilidad social de estos inmuebles dentro del objetivo de maximización del valor, de forma coordinada con los departamentos ministeriales competentes en la materia.

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 Financiero y de Ahorros, S.A., Banco de Valencia, S.A., Catalunya Banc, S.A., Banco Gallego, S.A. y NovaGalicia Banco, S.A.) procedieron a la formalización de los correspondientes contratos de transmisión de activos, que, de acuerdo con lo estipulado, no desplegaron plenos efectos hasta el día 31 de diciembre de 2012. Dichos activos fueron transmitidos libres de cargas por las entidades cedentes como un todo y por un precio único que ascendió a un importe de 36.695.308 miles de euros, y fueron adquiridos por Sareb mediante la emisión de bonos senior por un importe total de 36.694.100 miles de euros, que fueron suscritos por las entidades cedentes, difiriendo el pago de la diferencia entre el precio de transmisión y el valor de los bonos emitidos en un plazo de 36 meses, pudiendo ser compensado por la Sociedad con cualquier cantidad debida por las entidades cedentes a la misma en los términos previstos en los contratos de transmisión de activos. Dichas cantidades se liquidaron en su totalidad durante el ejercicio 2013.

A continuación, se presenta el detalle de los activos que fueron transferidos por las entidades del Grupo 1 de acuerdo con su naturaleza en dicha fecha:

	Miles de euros
Activos financieros	28.298.902
Activos inmobiliarios	8.396.406
Total	36.695.308

El detalle de los activos financieros que fueron transferidos por las entidades del Grupo 1, según la tipología de las garantías sobre los mismos, fue el siguiente:

Importes en Miles de euros	N.º Activos	Total Precio Transferencia
Préstamos	62.435	26.493.181
Normal	28.047	8.368.902
Subestándar	11.877	6.646.904
Dudoso	22.511	11.477.375
Créditos	5.714	1.805.721
Normal	1.810	537.427
Subestándar	870	495.392
Dudoso	3.029	557.025
Otros	5	215.877
Total	68.149	28.298.902

Por su parte, el detalle de los activos inmobiliarios que fueron transferidos por las entidades del Grupo 1 fue el siguiente:

Importes en Miles de euros	N.º Activos	Total Precio Transferencia
Suelos	10.322	2.812.430
Inmuebles terminados en venta	30.158	2.426.138
Inmuebles en alquiler	5.822	927.620
Total Inversiones Inmobiliarias	46.302	6.166.188
Obras en curso	3.050	470.124
Inmuebles terminados	27.682	1.760.094
Total Existencias	30.732	2.230.218
Total	77.034	8.396.406

A continuación, se resumen las principales características de los bonos senior emitidos por la Sociedad y suscritos por las entidades del Grupo 1 el 21 de diciembre de 2012 en pago de los mencionados activos:

Código ISIN	Descripción	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento (**)	Tipo aplicable vigente	Nominal (Miles de euros) (*)
ES0352506002	SAREB/VAR BO 20131231 2012-1	31/12/2012	31/12/2013	2,374%	11.008.100
ES0352506010	SAREB/VAR BO 20141231 2012-2	31/12/2012	31/12/2014	2,747%	16.512.500
ES0352506028	SAREB/VAR BO 20151231 2012-3	31/12/2012	31/12/2015	3,149%	9.173.500
					36.694.100

(*) Dichos bonos cuentan con la garantía irrevocable del Reino de España (véase Nota 13.2).

(**) Existe una opción de renovación a discreción de la Sociedad, tal y como se describe en la Nota 13.

Dichos bonos fueron suscritos por las entidades cedentes de acuerdo 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
Total	36.694.100

Ejercicio 2013: Adquisición de activos de entidades del Grupo 2

El 20 de diciembre de 2012, la Comisión Europea aprobó los planes de reestructuración de las entidades financieras encuadradas en el Grupo 2 (Banco Grupo 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 éstos 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
Total	14.087.157

El detalle de los activos financieros que fueron transferidos por las entidades del Grupo 2, según la tipología de las garantías sobre los mismos fue el siguiente:

Importes en Miles de euros	N.º Activos	Total Precio Transferencia
Préstamos	21.889	10.855.331
Normal	9.337	4.642.163
Subestándar	1.800	1.872.775
Dudoso	10.752	4.340.393
Créditos	727	284.560
Normal	270	125.758
Subestándar	137	44.161
Dudoso	230	110.643
Otros	90	3.998
Total	22.616	11.139.891

Por su parte, el detalle de los activos inmobiliarios que fueron transferidos por las entidades del Grupo 2 fue el siguiente en dicha fecha:

Importes en Miles de euros	N.º Activos	Total Precio Transferencia
Suelos	4.630	1.062.531
Obra parada	1.445	163.505
Inmuebles terminados en venta	23.404	1.619.800
Inmuebles en alquiler	906	98.140
Total Inversiones Inmobiliarias	30.385	2.943.976
Obras en curso	27	3.290
Total Existencias	27	3.290
Total	30.412	2.947.266

A continuación, se resumen las principales características de los bonos senior que fueron suscritos el 28 de febrero de 2013 en pago de los mencionados activos:

Código ISIN	Descripción	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento (**)	Tipo aplicable vigente	Saldo nominal (Miles de euros) (*)
ES0352506036	SAREB/VAR BO 20140228 2013-1	28/02/2013	28/02/2014	1,451%	4.225.900
ES0352506044	SAREB/VAR BO 20150228 2013-2	28/02/2013	28/02/2015	2,233%	6.339.200
ES0352506051	SAREB/VAR BO 20160228 2013-3	28/02/2013	28/02/2016	2,674%	3.521.600
					14.086.700

(*) Dichos bonos cuentan con la garantía irrevocable del Reino de España (véase Nota 13.2).

(**) Existe una opción de renovación a discreción de la Sociedad, tal y como se describe en la Nota 13.

Dichos bonos fueron suscritos por las entidades cedentes de acuerdo 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
Total	14.086.700

Subsanaciones de las escrituras de adquisición de activos formalizadas durante los ejercicios 2022 y 2021

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 procedió a la revisión de las carteras de préstamos y créditos y de activos inmobiliarios adquiridos a las entidades de los Grupos 1 y 2, a efectos de identificar una inadecuada categorización de los activos, cambios en el perímetro y errores o variaciones en la valoración estimada en la fecha de transmisión.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, se han realizado subsanaciones por un importe global de 20.738 y 11.531 miles de euros, respectivamente, mediante el ajuste en precio de activos financieros por importe de 2.629 y 4.768 miles de euros, así como un ajuste en el precio de los activos inmobiliarios por importe de 18.109 y 6.763 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 101 y 33 miles de euros en los ejercicios 2022 y 2021, respectivamente, en relación con los bonos devueltos.

El resumen de las subsanaciones realizadas durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

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.	12.802	2.234	15.036	(14.900)	136
Banco Mare Nostrum, S.A.	5.307	395	5.702	(5.600)	102
Total	18.109	2.629	20.738	(20.500)	238

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

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
Total	6.763	4.768	11.531	(10.800)	731

(*) 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 incluyeron 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 se contabilizaron 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 y que fueron registrados en el epígrafe de Provisiones a largo plazo del balance de situación adjunto (Véase Nota 12). Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha revertido 3.182 miles de euros de dichas contingencias por tener la certeza que a 31 de diciembre de 2022 ya no procedía tenerlas provisionadas.

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 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 ésta y maximizando el valor de éstos.

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2014 se procedió a la adjudicación formal y firma de los nuevos contratos de administración y gestión, siendo los nuevos gestores adjudicatarios (Servicers) los siguientes:

- Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L. fue adjudicatario de la cartera de Activos Inmobiliarios de Bankia, S.A. y las carteras completas de Banco Gallego, S.A. y Banco Caja España de Inversiones Salamanca y Soria, S.A.
- Altamira Asset Management, S.L. fue adjudicatario de la totalidad de las carteras hasta entonces gestionadas por Catalunya Caixa, S.A., Banco Mare Nostrum, S.A. y Banco Caja 3, S.A.
- Haya Real Estate, S.L.U. fue adjudicatario de la cartera de préstamos transmitidos originalmente por Bankia, S.A. y Banco Financiero y de Ahorros, S.A.
- Por último, Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L. fue adjudicatario de las carteras inicialmente traspasadas por NovaGalicia Banco, S.A. (Abanca, S.A.), Liberbank, S.A. y Banco de Valencia, S.A.

El plazo de duración fijado para los contratos oscilaba 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 preveía 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 incluían:

- 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 realizó 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, registraba y elaboraba 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 residía en diferentes sistemas informáticos, bien en sistemas de la Sociedad o bien en sistemas del Servicer. En todo caso, la información financiera se generó en el marco de un entorno de control adecuado sobre dichos sistemas.

En contraprestación por los anteriores servicios el contrato establecía el devengo de comisiones de gestión y administración, las cuales se calculaban 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 2022 se han devengado 29.957 miles de euros en concepto de comisiones de gestión y administración, y 50.575 miles de euros en concepto de comisiones de venta (53.401 y 80.511 miles de euros durante el ejercicio 2021 respectivamente) (véase Nota 16.5).

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 2.603 miles de euros de valor nominal, encontrándose registradas en el epígrafe "Otros pasivos financieros", del pasivo corriente del balance adjunto debido a la finalización del contrato el 30 de junio de 2022 para la cartera de activos financieros y el 30 de septiembre de 2022 para la de activos inmobiliarios (véase Nota 13.4).

En relación con las anteriores fianzas, cabe señalar que las mismas se calcularon 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 preveía 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 2022 y 2021 la Sociedad ha procedido a la devolución de 30.264 y 34.440 miles de euros de garantías aportadas por los gestores, respectivamente (véase Nota 13.4).

Adicionalmente, como consecuencia del vencimiento de los contratos de las carteras gestionadas por dichos Servicers, la Sociedad ha procedido a regularizar a ingresos las fianzas depositadas inicialmente por los mismos y que no han sido devueltas, al no haberse dado las condiciones que se recogían en los contratos para proceder a su devolución. El importe de dicha regularización asciende a 118.761 miles de euros que han sido registrados en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondiente al ejercicio 2022 (véase Nota 16.3).

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 centró 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 eran las siguientes:

Para la cartera de Activos Financieros:

La gestión de los grandes deudores se centralizó e internalizó en Sareb, que fue el encargado de realizar la comercialización y gestión de dichas carteras de deuda. De este modo, se buscó 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 mantuvo externalizada, buscando para ello un gestor adecuado y profesionalizado. Dicho contrato, para la cartera inicialmente gestionada por Haya Real Estate S, L.U., se realizó un concurso siendo el adjudicatario de éste, 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 fue realizado a través de Servicers y gestores especializados, de este modo se buscó mejorar la eficiencia y maximizar el margen obtenido en cada línea de negocio. En dichos casos la selección de proveedores se realizó mediante concursos abiertos, habiendo seleccionado un elevado número, buscando también de este modo diversificar el riesgo.

Por la parte de alquileres se buscó un Servicer especialista de alquileres que se encargase de realizar una gestión integral, esto es, comercialización, facturación y gestión de deuda. El proveedor seleccionado, tras el correspondiente concurso, fue Haya Real Estate, S.L.U.

Por su parte, la comercialización de activos minoristas fue realizado por parte de Haya Real Estate, S.L.U., de esta manera, al igual que en la cartera de Activos Financieros se dio continuidad a la gestión y conocimiento de la cartera gestionada por Haya Real Estate, S.L.U. durante el Proyecto Íbero.

Ambos contratos llegaron a su fin en el presente ejercicio, más concretamente, el 30 de junio de 2022 para la cartera de activos financieros y el 31 de julio de 2022 para la de activos inmobiliarios. En contraprestación por los anteriores servicios, el contrato establecía el devengo de una serie de comisiones, las cuales se calculaban 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. Durante el ejercicio 2022 se han devengado 2.179 miles de euros en concepto de comisiones fijas, y 15.622 miles de euros en concepto de comisiones de venta (3.498 y 18.266 miles de euros durante el ejercicio 2021 respectivamente) (véase Nota 16.5).

Proyecto "SMO"

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 para la cartera de activos financieros, y a partir de octubre de 2022, para la cartera de activos inmobiliarios. 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 con estrategia de desinversión de Sareb. Del volumen total adjudicado:

- Hipoges ha asumido la gestión y venta de una cartera global de 13.906 millones de euros, de los cuales 8.077 millones se corresponden con préstamos al promotor impagados, y 5.829 millones son inmuebles residenciales, suelos y activos terciarios a comercializar en el mercado minorista (particulares y empresas).
- Por su parte, Anticipa-Aliseda ha asumido la gestión y venta de una cartera global de 11.379 millones de euros, de los cuales, 5.229 millones se corresponden con préstamos al promotor impagados, y 6.150 millones son inmuebles residenciales, suelos y activos terciarios a comercializar en el mercado minorista (particulares y empresas).

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 determina 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 y que se denominan Servicios Críticos Externos. Además, permitirá formalizar la separación de la gestión de la cartera run-off, el portfolio destinado a uso social y el portfolio sobre el que se persigue crear valor (promoción inmobiliaria y desarrollo urbanístico).

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 2022, se han devengado 6.773 miles de euros en concepto de comisiones de gestión y administración, y 11.152 miles de euros en concepto de comisiones de venta (véase Nota 16.5).

Aplicación del principio de sostenibilidad y utilidad social

Asimismo, y como consecuencia de la aprobación del Real Decreto Ley 1/2022, se refuerza el compromiso social de Sareb con la gestión socialmente responsable, que permite maximizar el repago de la deuda y optimizar el valor social de la cartera. Durante el año 2022, la Sociedad ha creado la dirección de un área de vivienda asequible y social, y diseñado un nuevo modelo de gestión para las familias vulnerables que residen actualmente en sus viviendas y que requieren de un acompañamiento socioeconómico para superar su situación de exclusión, todo ello bajo la aplicación de principios de sostenibilidad económica y social.

Este nuevo esquema, ha supuesto la incorporación de nuevos gestores especializados en mediación y alquiler social. El objetivo será trabajar progresivamente con las cerca de 9.800 familias que ya habitaban en viviendas de Sareb y que podrían acceder a un alquiler social o asequible.

Junto con este alquiler asequible y social, se ha puesto en marcha un programa de acompañamiento social y un plan de trabajo continuado, de la mano de expertos en la gestión de la vulnerabilidad con presencia local que aportará cercanía e interlocución directa. La gestión incluirá una colaboración intensiva con las administraciones competentes en la materia, especialmente con el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.



Tras un proceso competitivo para la configuración de esta estructura especializada, al que se han presentado tres de las principales empresas de Servicing del sector, Sareb ha seleccionado a Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L., que complementará su actuación con una alianza estratégica con Sogemedi y Gesocin, proveedores de servicios sociales con amplia experiencia en mediación, seguimiento y reinserción laboral.

Esta estructura de gestión operará de forma independiente a los servicios de Servicing generalista y de desarrollo inmobiliario de la Compañía, lo que ha permitido completar la evolución del nuevo modelo operativo.

Cabe señalar que la puesta en marcha de estas iniciativas, con una gestión específica para el perímetro definido, permite, además de dar cumplimiento con el mandato de sostenibilidad, mejorar la recuperabilidad económica para estos activos.

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.

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad, en su búsqueda de gestores especialistas para su cartera de suelo en desarrollo y promoción inmobiliaria firmó dos contratos de gestión con los Servicers Serviland Gestión Urbanística, S.L. y Domo Gestora de Viviendas, S.L., respectivamente.

Las comisiones devengadas en 2022 por los proveedores relacionados con el ámbito social y de generación de valor han ascendido a 7.272 miles de euros (99 miles de euros durante el ejercicio 2021) (véase Nota 16.5).

Otra información

Durante el ejercicio 2021 la Sociedad tuvo 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 ha impactado tanto en el volumen de deuda pública como en el déficit público, no ha afectado 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 2022 la Sociedad no mantiene participaciones mayoritarias en el capital de otras Sociedades.

Por su parte, las participaciones en Fondos de Activos Bancarios ("FABs") (véase 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 publicó 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 aprobó 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) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus posteriores modificaciones, salvo por las especificidades incluidas por la Ley 9/2012 y las modificaciones a la misma incluidas en el artículo 2 del RDL 4/2016. Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modificaban, 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.

- (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 2022, 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 2021 fueron aprobadas por su Junta General de Accionistas el 29 de junio de 2022 y las correspondientes al ejercicio 2022, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Sareb en su reunión del 29 de marzo de 2023, 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 2022 y 2021 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 2022 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 2022 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 31/12/2022	(14.171.944)
<i>Menos:</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	(4.612)
<i>Ajustes por cambios de valor por deterioro de la unidad de Activos Financieros</i>	(9.994.677)
<i>Ajustes por cambios de valor por deterioro de la unidad de Activos Inmobiliarios</i>	(1.626.788)
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/2022 (*)	(2.545.867)

(*) 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 2022, un fondo de maniobra positivo por importe de 2.048.008 miles de euros como consecuencia de la clasificación de la deuda senior a largo plazo, ya que aunque 19.485.400 miles de euros de deuda senior vencen contractualmente durante el ejercicio 2023 (véase Nota 13.2), 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 2022 el efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad ascendía a 1.869.983 miles de euros (véase Nota 10).

Durante el ejercicio 2021, la Sociedad realizó la conversión del saldo remanente de deuda subordinada, el cual ascendía a 1.429.569 miles de euros.

Es importante destacar que con fecha 11 de marzo de 2020 se publicó el Real Decreto-Ley 6/2020 en cuyo artículo 1 se procede a la modificación del apartado 3 de la disposición adicional séptima (referida a Sareb) de la Ley 9/2012 (de reestructuración y resolución de entidades de crédito) con el siguiente literal:

1. *Esta Sociedad se constituirá por un período de tiempo limitado que se determinará reglamentariamente, y no le será de aplicación lo dispuesto en los artículos 348 bis y 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, reglamentariamente se podrá determinar o, en su caso, atribuir al FROB la determinación del importe inicial de capital social y prima de emisión.*

Siendo trascendente esta nueva regulación al objeto de eliminar las incertidumbres de índole jurídica y de funcionamiento ordinario como empresa que podrían surgir en relación con el importe de sus fondos propios, son relevantes los motivos expuestos por dicha norma:

También se modifica la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, en lo que al régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB), se refiere (...). SAREB se constituye como una sociedad anónima que presenta determinadas particularidades derivadas de su objeto social singular, que no es otro que el de la liquidación en las mejores condiciones posibles de la cartera de activos que le fueron transferidos, y del interés público derivado de su actividad. Ambas finalidades dan lugar a que SAREB, si bien se rige con carácter general por la normativa de las sociedades mercantiles de capital, presente necesariamente un régimen jurídico especial en determinados aspectos que resultan imprescindibles para dar cumplimiento a su fin social.

A los efectos de la continuación de la consecución de sus objetivos y con el fin de que SAREB prosiga llevando a cabo su fundamental labor liquidatoria con normalidad, es necesario complementar de manera urgente el régimen jurídico previsto para esta Sociedad (...) a los efectos de la no aplicación de lo previsto en el artículo 363.1.e) del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, (...). El artículo 363.1.e) regula la disolución por causa de reducción del patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social. La necesidad de la no aplicación de esta causa de resolución a SAREB viene exigida por el mandato legal de desinversión en un determinado plazo, y maximizando la recuperación de valor, de todos los activos que le han sido transmitidos y que forman parte de su patrimonio neto. Esta particularidad hace imprescindible adaptar a su régimen jurídico especial las causas de disolución previstas con carácter general a las sociedades mercantiles de capital que, por contraposición al fin de SAREB, realizan su actividad con carácter indefinido en el tiempo, ajeno por tanto al carácter liquidador de sus activos que presenta el fin último de SAREB.

Esta modificación legal viene a refrendar, por tanto, la continuidad de la actividad liquidadora de Sareb con normalidad con independencia de la situación de sus fondos propios y el supuesto recogido en el artículo 363.1e) 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, y tras la amortización extraordinaria de Deuda Senior aprobada en el Consejo de Administración el 23 de noviembre de 2022, la Sociedad sigue manteniendo una liquidez holgada, que le permitiría atender más de 15 meses 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 las proyecciones financieras de la Sociedad 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 estimadas de precios y volúmenes de venta.

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, junto con la aplicación del principio de sostenibilidad incorporado en el RDL 1/2022.

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.

2.5 Cambios en criterios contables

Tal y como se expone en la nota 2.1b, con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican, entre otros, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, cuya aplicación es para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021. Dicha modificación tiene como objetivo principal el de introducir los cambios necesarios para adaptar la norma de registro y valoración 9.^a «Instrumentos financieros» y la norma de registro y valoración 14.^a «Ingresos por ventas y prestación de servicios» a la NIIF-UE 9 y a la NIIF-UE 15, respectivamente. 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, optó por la aplicación los nuevos criterios considerando como fecha de transición el 1 de enero de 2021.

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios de criterios contables adicionales respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2021.

2.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2021, se presenta únicamente a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa en vigor.

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 2021.

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 ésta.

Por esta razón, en las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2022 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 2022, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, y la correspondiente al ejercicio 2021 que fue aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2022, son las que se muestran a continuación:

Importes en Miles de euros	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.506.238)	(1.625.919)
Distribución:		
A Reserva Legal	-	-
A Reservas Voluntarias	-	-
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.506.238)	(1.625.919)

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 2022, de acuerdo con las establecidas por el marco normativo aplicable, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizaciones intangibles

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste, minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Propiedad industrial

Los importes registrados por la Sociedad en el epígrafe Propiedad industrial corresponden a los gastos capitalizados por la obtención de las correspondientes patentes, o similares, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, sin perjuicio de los importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes. La Sociedad amortiza linealmente en 10 años los importes capitalizados en el epígrafe de "Propiedad Industrial".

Concesión administrativa

La Sociedad registra dentro del epígrafe de Concesiones administrativas los derechos de uso que dispone en el puerto de Santa Pola (Alicante) sobre diversos amarres. La vida útil de dichos amarres es de 17 años a contar desde la adquisición por parte de la Sociedad, por lo que se amortizan siguiendo un método lineal en base a dicha vida útil, siendo el importe de la dotación de la amortización 23 miles de euros tanto para el ejercicio 2022 como para el de 2021.

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 2022 y 2021, principalmente, el coste bruto de las aplicaciones informáticas adquiridas por la Sociedad, por importe de 75.349 y 83.239 miles de euros, respectivamente.

La dotación a la amortización del inmovilizado intangible durante los ejercicios 2022 y 2021 asciende a 10.503 y 11.075 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 2022 y 2021 por su parte asciende a 57.712 y 47.215 de euros, respectivamente. Las altas del ejercicio 2022 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

proprios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias. Durante los ejercicios 2022 y 2021 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 procedió a registrar un deterioro de 10.476 miles de euros de sus aplicaciones informáticas. Dicho deterioro, cubría en su totalidad el valor neto contable de todas aquellas aplicaciones informáticas que estaban previstas que iban 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). Durante el 2022 no se ha registrado ningún deterioro adicional por este concepto.

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 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 activo al cierre del ejercicio 2022 asciende a 19.693 miles de euros.

Al final del ejercicio 2022 se ha firmado un contrato de arrendamiento con Banca March por el que se alquila la primera planta de oficinas situadas en la calle Costa Brava nº12, por este motivo se ha procedido a reclasificar 6.319 miles de euros del epígrafe "Inmovilizado material" al de "Inversiones Inmobiliarias". El valor neto contable de las plantas alquiladas al cierre del ejercicio 2022 asciende a 5.802 miles de euros (véanse Notas 5 y 6).

Durante los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y 2021 la Sociedad no ha capitalizado coste alguno por estos conceptos en su inmovilizado material.

Amortización

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

Epígrafe	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Otras instalaciones	10	10
Construcciones	2	50
Mobiliario	10	10
Equipos proceso de información	20	5
Otro inmovilizado material	12,5	8

La dotación a la amortización del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 691 y 686 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 2022 y 2021 por su parte asciende a 3.772 y 2.688 miles de euros, respectivamente, mientras que el coste bruto asciende a 19.947 miles de euros para el ejercicio 2022 y 26.324 miles de euros para el ejercicio 2021.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa 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, 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 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 2022 y 2021 la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en relación con sus inmovilizados materiales.

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 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 de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias. Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha capitalizado un coste por estos conceptos en sus Inversiones Inmobiliarias de 65.312 y 98.850 miles de euros.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no ha capitalizado intereses ni cargas financieras como mayor coste de las Inversiones Inmobiliarias.

Valoración posterior y evaluación del deterioro

El deterioro de dichos activos se evalúa de acuerdo con lo indicado en la Nota 4.7.

Amortización

La amortización de las inversiones inmobiliarias se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste, en los casos que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Construcciones	2	50
Otras instalaciones	10	10
Mobiliario	10	10
Equipos proceso de información	20	5
Otro inmovilizado material	12,5	8

La dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2022 y 2021 asciende a 53.225 y 46.128 miles de euros habiéndose registrado con cargo al epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 5).

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.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, 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 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 2022 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 2022 los únicos FABs que se encuentran desconsolidados son el FAB Teide 2013 y Esla, Fondo de Activos Bancarios de los que tenemos una participación menor al 20% por los que los analizaremos en la nota 7.1.2.

A continuación, se presentan las principales operaciones realizadas con los FABs durante los ejercicios 2022 y 2021:

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 fue cobrado en su totalidad 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 y que fue posteriormente extendido, en virtud de sendos acuerdos de diferimiento de pagos suscritos por las partes con fechas 31 de octubre del 2022 y, posteriormente, 15 de diciembre del 2022, hasta el día 30 de diciembre 2022. En dicha fecha, la Sociedad ha adquirido a Penélope S.A.R.L. ese 10 % que le vendió en su momento, compensándose así dicho precio a abonar (véase Nota 19).

Durante los ejercicios 2022 y 2021 "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 41.502 y 69.442 miles de euros, respectivamente (véase Nota 13.4).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 15.751 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 (7.165 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).
- 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 2022 asciende a 40.499 miles de euros (18.904 miles dispuestos al 31 de diciembre de 2021).
- Por último, se firmaron 117 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 2022 asciende a 252.531 miles de euros (117.918 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

Todos los anteriores contratos devengan un tipo de interés referenciados al Euribor 12 meses y un diferencial de 2,5%.

4.6.2 Instrumentos de patrimonio

En esta categoría se ha incluido toda la cartera de participaciones en entidades sobre las que no se tiene capacidad para ejercer una influencia significativa es decir se tiene menos de un 20% de los derechos de voto.

En esta categoría tendríamos los FAB sobre los que se han transferido los riesgos beneficios inherentes a los activos y pasivos transferidos.

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 2022. Dicho importe se encuentra registrado en el epígrafe de "Instrumentos de patrimonio - Inversiones financieras 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 2022 y 2021 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.
- Una financiación senior en dos tramos C1 y C2. Dicha financiación senior tiene un disponible de 20.872 y 8.554 miles de euros, de los que tienen dispuestos a 31 de diciembre de 2022 un total de 5.813 y 663 miles de euros respectivamente.
- 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 2022 dicha línea de crédito se encuentra dispuesta por importe de 16.707 miles de euros (18.544 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). 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.

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha procedido a revertir 1.859 miles de euros de deterioro de sus participaciones en instrumentos de patrimonio. Durante el ejercicio 2021 el deterioro dotado por la Sociedad por este concepto ascendió a 239 miles de euros (véase Nota 7.1.2).

4.6.3 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 2022, 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 2022, 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 2022 y 2021 el importe activado de dichos gastos asciende a 9.534 y 10.082 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. Desde 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 y 2022, 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".

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 por la Sociedad, los cuales se actualizan y aprueban 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 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.

Este porcentaje de 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 de la Sociedad supone un 5,34% de la cartera, 3,52% respecto al valor contable (6,4% y 5,2% respectivamente en el ejercicio 2021).

Se ha procedido a actualizar las últimas tasaciones disponibles con índices correctores calculados en base a la información obtenida de la última actualización realizada sobre el 97,99% de la cartera (93,60% del ejercicio 2021) que si cumple con los criterios de elegibilidad descritos en la mencionada Norma 4ª. No obstante, de dicho porcentaje, existe un 3,33% de activos cuya tasación contiene algún condicionante.

Al 31 de diciembre 2022, este bloque incorpora un 1,40% de tasaciones, 1,06% respecto al valor contable (4,80% de tasaciones y 3,90% respecto al valor contable al 31 de diciembre de 2021) 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 de 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 2022 y 2021 van desde el 7% al 30% y han sido elaborados internamente en base al mejor conocimiento y juicio profesional de la Sociedad.

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 10.139 y 9.826 millones de euros en 2022 y 2021, 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 2,58% (5,21% en términos de valor contable) para el caso de garantías hipotecarias, y un 4,49% (7,33% en términos de valor contable) para los activos inmobiliarios (3,91% respecto al valor contable de las garantías hipotecarias y 7,04% del valor contable de los activos inmobiliarios al 31 de diciembre de 2021).

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 estimada 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. 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 0,0% y 2,15% durante el ejercicio 2022 (3,0% y 3,11% durante el ejercicio 2021), así como un horizonte temporal medio, en función de las distintas tipologías de activos, que oscila en un rango de entre 0,5 y 5,3 años durante el ejercicio 2022 (1,6 y 4,3 años durante el ejercicio 2021).
- 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 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 2022 oscilan en un rango de entre el 0,7% y 9% respectivamente (2,4% y 11,9% durante el ejercicio 2021). En este sentido, el cambio en las principales hipótesis se debe fundamentalmente a la adaptación de las estimaciones de costes bajo el nuevo contrato SMO.
- 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. Se han considerado tasas medias en un rango de entre el 1,8% y 2,5% durante el ejercicio 2022 (0,4% y 1,12% durante el ejercicio 2021), que recogen de forma agregada los costes financieros estimados para la Sociedad.
- 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 2022 la Sociedad presenta minusvalías netas en esta unidad de activos por importe de 1.627 millones de euros (966 millones de euros al 31 de diciembre de 2021). 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	25	(25)
Precios de venta de activos inmobiliarios	45	(42)
Horizonte temporal de la Sociedad	(118)	74

Dichas sensibilidades en el ejercicio 2021 provocaban unos efectos que oscilaban entre los 206 miles de euros de plusvalía y 218 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 2022 y 2021 la Sociedad mantiene una provisión por deterioro de sus cuentas a cobrar de origen comercial por importe de 94.383 y 83.830 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 de la Sociedad, oscilando los costes entre el 2,6% y el 27,4% de la deuda (2,86% y 28% para el ejercicio 2021 respectivamente).

La composición de la provisión por depreciación de la unidad de préstamos y créditos para los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

Tipología operación	31/12/2022		31/12/2021	
	Valor contable (millones de euros)	Minusvalía/(plusvalía) (millones de euros)	Valor contable (millones de euros)	Minusvalía/(plusvalía) (millones de euros)
Con garantía Real	9.181	4.000	11.460	3.651
Personales o sin primeras cargas	1.598	1.411	1.778	1.588
Adjudicados Sareb	10.139	4.584	9.826	2.422
Totales	20.918	9.995	23.064	7.661

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 2022 y 2021 por importe de 9.995 y 7.661 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 2022, 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 5.411 millones de euros (5.239 millones de euros al 31 de diciembre de 2021) (véase Nota 7.1.1.) y en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" la correspondiente a activos recibidos en pago de deuda por importe de 4.584 millones de euros (2.422 millones de euros al 31 de diciembre de 2021) (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	102	(103)
Precios de venta de activos inmobiliarios	216	(205)
Horizonte temporal de la Sociedad	(304)	233

Dichas sensibilidades en el ejercicio 2021 provocaban unos efectos que oscilaban entre los 907 miles de euros de plusvalía y 898 miles de euros de menor plusvalía.

4.7.3 Participaciones en entidades 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.

4.8 Categorías de clasificación de los pasivos financieros

A efectos de su valoración, y conforme a nuevo Plan General de Contabilidad que entró 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021, 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 2021, al cual 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. Sin embargo, y como consecuencia del alza de los tipos de interés durante el 2022 el derivado ha recuperado su efectividad. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la valoración de la parte ineficaz de los derivados ha ascendido a 58.083 y 83.943 miles de euros, respectivamente. La Sociedad ha registrado la variación de la ineficacia como "Gasto financiero" del ejercicio (véase Nota 16.6).

En la Nota 13.3 se facilita determinada información sobre las operaciones de coberturas de flujos de efectivo realizadas por la Sociedad.

4.10 Baja de los instrumentos financieros

Un activo financiero se da de baja del balance cuando se produce alguna de las siguientes circunstancias:

1. Los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo que generan han expirado; o
2. Se ceden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero y se transmiten sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, o aun no existiendo ni transmisión ni retención sustancial de éstos, se transmita el control del activo financiero.

Por su parte, un pasivo financiero se da de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que genera o cuando se readquieren por parte de la Sociedad, bien con la intención de recolocarlos de nuevo, bien con la intención de cancelarlos.

4.11 Existencias

Corresponden, básicamente, a promociones inmobiliarias en curso y al valor de los terrenos asociados a las mismas destinadas a la venta en el curso ordinario de la Sociedad. Sareb sigue el criterio de registrar dentro del epígrafe de "Existencias" todos aquellos activos sobre los cuales va a realizar cualquier ámbito de actuación, construcción y/o desarrollo para su posterior venta a través de una actividad promotora.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias pendientes de terminación. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, así como la capitalización de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos. Por otro lado, la Sociedad sigue el criterio de no capitalizar los costes de comercialización, que imputa directamente a la cuenta de resultados.

Se transfiere de "Inversiones 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 2022 y 2021 por este concepto ha ascendido a un gasto de 1 y 3 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 devengando 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, desde el ejercicio 2021.

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, entendiendo éste como la base imponible del impuesto.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos. En este caso, la valoración de los impuestos diferidos se realiza en base al tipo impositivo vigente esperado en el momento de recuperación.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

4.15 Provisiones y contingencias

En la formulación de las cuentas anuales los Administradores de la Sociedad diferencian entre:

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad había constituido las provisiones de riesgos y gastos descritas en la Nota 12 así como provisiones a corto plazo por importe de 10.156 y 15.982 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021 la Sociedad no mantenía ningún tipo de pasivo por este concepto. No obstante, durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad ha registrado indemnizaciones por despido por importe de 2.090 y 1.675 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:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación. La Sociedad califica estas actividades de acuerdo con lo descrito en la Nota 4.13.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de explotación.

5. Inversiones Inmobiliarias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Terrenos y solares	7.063.460	6.805.978
Edificios terminados		
Viviendas – primera residencia	4.670.502	4.913.751
Oficinas, locales y naves polivalentes	1.105.940	1.211.867
Resto de inmuebles	427.317	531.974
Total edificios terminados	6.203.759	6.657.592
<i>de los que: Edificios en alquiler (Nota 6)</i>	<i>982.770</i>	<i>1.052.914</i>
<i>de los que: Suelo</i>	<i>3.798.182</i>	<i>4.052.604</i>
Correcciones de valor por deterioro	(6.210.701)	(3.388.409)
Anticipos de Inversiones Inmobiliarias	1.119.919	1.222.544
Total Inversiones Inmobiliarias	8.176.437	11.297.705

Por su parte, el movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Terrenos y solares	Anticipos	Total
Coste				
Saldo al 1 de enero de 2022	6.939.589	6.805.978	1.222.544	14.968.111
Altas por adjudicaciones y daciones	250.081	331.478	1.007.062	1.588.621
Otras altas	12.792	49.745	7.558	70.095
Ventas y bajas	(1.316.135)	(549.580)	-	(1.865.715)
Trasposos	618.222	499.023	(1.117.245)	-
Trasposos a Existencias (Nota 8)	(9.642)	(70.564)	-	(80.206)
Trasposos a Inmovilizado Material (Nota 4.2)	6.319	-	-	6.319
Retiros por subsanaciones (Nota 1)	(15.489)	(2.620)	-	(18.109)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	6.485.737	7.063.460	1.119.919	14.669.116
Amortización				
Saldo al 1 de enero de 2022	(281.997)	-	-	(281.997)
Dotaciones con cargo a resultados (Nota 4.3)	(53.225)	-	-	(53.225)
Ventas, bajas y otros movimientos	53.761	-	-	53.761
Trasposos a Inmovilizado Material (Nota 4.2)	(517)	-	-	(517)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(281.978)	-	-	(281.978)
Correcciones de valor por deterioro				
Saldo al 1 de enero de 2022	(1.808.349)	(1.580.060)	-	(3.388.409)
Dotaciones con cargo a Ajustes por cambios de valor	(1.255.731)	(1.566.561)	-	(2.822.292)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	(3.064.080)	(3.146.621)	-	(6.210.701)
Saldos netos al 31 de diciembre 2022	3.139.679	3.916.839	1.119.919	8.176.437

Ejercicio 2021

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Terrenos y solares	Anticipos	Total
Coste				
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)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	6.939.589	6.805.978	1.222.544	14.968.111
Amortización				
Saldo al 1 de enero de 2021	(290.327)	-	-	(290.327)
Dotaciones con cargo a resultados (Nota 4.3)	(46.128)	-	-	(46.128)
Ventas, bajas y otros movimientos	54.458	-	-	54.458
Saldo al 31 de diciembre de 2021	(281.997)	-	-	(281.997)
Correcciones de valor por deterioro				
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

Los movimientos más significativos que se han producido durante los ejercicios 2022 y 2021 en este epígrafe se detallan a continuación:

Otras altas

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha capitalizado como mayor coste de las Inversiones Inmobiliarias 70.095 y 34.896 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 2022 y 2021 la Sociedad ha procedido a reclasificar del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias al de Existencias 80.206 y 45.989 miles de euros correspondientes a diversos terrenos y obras en curso paradas sobre las que la Sociedad ha decidido iniciar o reactivar la construcción y promoción de viviendas (véase Nota 8).

Adicionalmente, a finales del ejercicio 2022, la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento donde arrenda la primera planta de su sede social junto con varias plazas de garaje, con lo que ha procedido a reclasificar del epígrafe de Inmovilizado Material al de Inversiones Inmobiliarias 6.319 miles de euros de coste bruto y 517 miles de euros de amortización acumulada (véase Nota 4.2 y Nota 6).

Anticipos de Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad ha registrado 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 están a la espera de adquirir firmeza. La Sociedad adoptó dicho criterio en el ejercicio 2017 para homogeneizar el devengo contable y fiscal de la operación.

Ejecuciones hipotecarias y daciones en pago

Ejercicio 2022

Durante el primer trimestre del ejercicio 2022, la Sociedad se ha adjudicado judicialmente de la acreditada Compañía para los Desarrollos Inmobiliarios de la Ciudad Hispalis, S.L. un lote de siete terrenos en Sevilla (Andalucía), clasificados como urbanos no consolidados y cuyas obras de urbanización no han sido iniciadas. El coste de adquisición de dichos terrenos ha ascendido a 96.307 miles de euros, siendo dicho importe el valor contable de los préstamos que contaban con dichos terrenos como garantía hipotecaria.

Con fecha 1 de abril de 2022, la Sociedad ha adquirido un suelo en curso de urbanización en Lardero (La Rioja) y un conjunto de locales comerciales en Logroño (La Rioja) fruto del proceso de ejecución hipotecaria contra la acreditada Urbanizadora XXI, S.A. El valor contable asignado a dichos activos ha ascendido a 22.102 miles de euros.

Con fecha 29 de junio de 2022, la Sociedad ha adquirido un conjunto de terrenos localizados en Las Ventas de Retamosa (Toledo), Pastrana (Guadalajara) y Parla (Madrid) de la acreditada H & C Iniciativas de Desarrollo Urbano, S.A. El valor neto contable asignado a dichos terrenos ha ascendido a 20.946 miles de euros, al ser éste el valor neto contable de los préstamos cancelados.

Con fecha 1 de agosto de 2022, la Sociedad se ha adjudicado una nave industrial en Zaragoza (Aragón) a la acreditada Centro Inmobiliario RYC, S.L. El coste de adquisición de dicha nave ha ascendido a 18.606 miles de euros.

Ejercicio 2021

Con fecha 12 de febrero de 2021, la Sociedad adquirió 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 ascendió a 18.146 miles de euros.

Con fecha 16 de marzo de 2021, la Sociedad adquirió un lote de terrenos urbanizados en Sevilla (Andalucía) a la acreditada Desarrollos Urbanos Sevilla Este, S.L. El coste de adquisición de dichos terrenos ascendió 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 adjudicó judicialmente una obra parada de viviendas ubicada en la provincia de Ciudad Real (Castilla La Mancha). El coste de adquisición de dicha obra ascendió a 19.971 miles de euros.

Durante el mes de junio de 2021, la Sociedad alcanzó un acuerdo de dación en pago con la acreditada Promosastre, S.L. Fruto de dicho acuerdo, la Sociedad adquirió un conjunto de viviendas finalizadas y terrenos. El valor neto contable asignado a dicho conjunto de activos ascendió a 19.604 miles de euros, al ser éste el valor neto contable de los préstamos cancelados como consecuencia de dicho proceso de dación en pago.

Ventas y bajas

Ejercicio 2022

Con fecha 17 de junio de 2022, la Sociedad ha formalizado la venta de una nave industrial sita en Zaragoza (Aragón) por un precio de venta de 16.190 miles de euros. Dicha venta se ha cobrado en su totalidad al cierre del ejercicio 2022.

Con fecha 24 de junio de 2022, se ha procedido a formalizar la venta del 100% de catorce parcelas y del 80% del dominio de una parcela de suelo sitas en el sector PP SUPP-9, Mercat Parc Central, de Sant Pere de Ribes (Barcelona), susceptibles de uso privado y edificación con las obras de urbanización plenamente ejecutadas, por un precio de venta de 13.892 miles de euros con la consideración de "a tanto alzado". En la firma de la escritura se ha cobrado 7.641 miles de euros, equivalente al 55% del precio, quedando aplazado el pago de la parte restante por importe de 6.251 miles de euros y cuya fecha de vencimiento se ha establecido para el 24 de junio de 2023.

Con fecha 13 de julio de 2022, se ha escriturado la venta de un conjunto de inmuebles formado por cinco hoteles, cuatro edificios de apartamentos turísticos, una residencia de estudiantes y un club de golf dentro de la denominada cartera "TAS" situados en diferentes puntos de la geografía española, por un precio global de 52.821 miles de euros, de los cuales han sido cobrados 2.641 miles de euros el día de la escritura, equivalente a un 5% del precio, y 23.606 miles de euros el 30 de diciembre de 2022. El 24 de febrero de 2023 se ha cobrado 2.804 miles de euros que se quedaron pendientes hasta completar el 55% del precio de la operación y quedando aplazado el importe restante estableciéndose como fecha de vencimiento el 30 de diciembre de 2025.

Con fecha 23 de diciembre de 2022, la Sociedad ha vendido un lote de terrenos urbanizables con la calificación de uso residencial y cuyas obras de urbanización se encuentran paralizadas desde el año 2013. Dichos activos se encuentran ubicados en el Sector C "Partida Barranquet" del término municipal de El Verger (Alicante) y la operación se ha realizado por un precio de venta de 13.000 miles de euros. Dicho importe se ha cobrado en su totalidad al cierre del ejercicio 2022.

Ejercicio 2021

Con fecha 31 de marzo de 2021, la Sociedad formalizó 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 se cobraron en su totalidad al cierre del ejercicio 2021.

Con fecha 29 de abril de 2021, la Sociedad procedió a vender un conjunto de viviendas destinadas al alquiler ubicadas en Arroyo de la Encomienda (Valladolid), Collado Villalba (Madrid), Logroño (La Rioja) y Valencia (Comunidad Valenciana). Dicha venta se realizó a *Tempore Properties Socimi, S.A.* por un precio de venta agregado de 16.458 miles de euros. Del precio de venta se aplazó la cantidad de 6.637 miles de euros, estableciéndose un vencimiento para el 29 de octubre de 2022. Dicho importe ha sido cobrado en su totalidad en el ejercicio 2022.

Con fecha 30 de junio de 2021, la Sociedad vendió un local comercial ubicado en Valladolid (Castilla y León) por un precio de venta de 6.881 miles de euros. El precio de venta se cobró en su totalidad.

Con fecha 20 de diciembre de 2021, la Sociedad procedió 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 se cobró en su totalidad al cierre del ejercicio 2021.

Otra información

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021:

- 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 2022 y 2021 una minusvalía respecto a su valor neto contable de 1.627 y 966 millones, respectivamente (véase Nota 4.7.1).
- 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 4.584 y 2.422 millones de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente, adicional a los requerimientos de saneamiento de las operaciones de crédito de dicha Unidad.

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 2022 y 2021 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	
	2022	2021
Menos de un año	28.209	39.400
Entre uno y cinco años	68.026	92.633
Más de cinco años	67.321	133.788
Total	163.556	265.821

Asimismo, los importes de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos correspondientes a los ejercicios 2022 y 2021 han sido registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Pagos mínimos por arrendamiento	40.254	49.548
Repercusión gastos generales	1.274	1.348
Total (Nota 16.1)	41.528	50.896

La Sociedad tiene registrados un total de, aproximadamente 1000 alquileres asequibles cuyo importe se adapta a la situación del inquilino, situándose el importe medio en 250 euros/mes. Por otro lado, 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
Santa Coloma de Gramenet (Barcelona)	14/07/2014	Conjunto de viviendas de ámbito social	310	31/12/2029
Parla (Madrid)	01/06/2004	Local comercial	310	31/05/2034
Santa Coloma de Gramenet (Barcelona)	01/05/2021	Conjunto de viviendas de ámbito social	302	31/12/2025
Calle Bravo Murillo (Madrid)	24/01/2014	Local comercial	300	31/08/2032
Llucmajor (Palma de Mallorca)	25/06/2004	Local comercial	261	24/06/2035

El coste neto de los inmuebles de la Sociedad que se encuentran en arrendamiento al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 982.770 y 1.052.914 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 2022 y 2021 en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" no son significativas.

Con fecha 21 de noviembre de 2022, la Sociedad ha firmado un contrato de arrendamiento donde arrenda la primera planta y diecisiete plazas de garaje de su sede social, en la calle Costa Brava número 12 de Madrid (véase Nota 4.2 y Nota 5). La duración del contrato es de tres años, es decir, hasta el 21 de noviembre de 2025, con una renta anual bruta de 347 miles de euros y un mes de carencia. La Sociedad no se ha registrado ningún ingreso por este concepto en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 ya que el devengo de la renta comenzará a partir del 1 de enero de 2023.

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 2022 y

2021.

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 2022 y 2021:

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 2022 y 2021, clasificados de acuerdo con el desglose requerido por la normativa aplicable:

Ejercicio 2022

Clases Categorías	Miles de Euros				
	Instrumentos financieros a largo plazo			Instrumentos financieros a corto plazo	Total
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	
Activos financieros a coste amortizado - Otros activos financieros	-	605.268	124.992	237.295	967.555
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto – Créditos a terceros	-	-	4.382.196	1.008.571	5.390.767
Activos financieros a coste	4.441	-	-	-	4.441
Total	4.441	605.268	4.507.188	1.245.866	6.362.763

Ejercicio 2021

Clases Categorías	Miles de Euros				
	Instrumentos financieros a largo plazo			Instrumentos financieros a corto plazo	Total
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Créditos, derivados y otros	
Activos financieros a coste amortizado - Otros activos financieros	-	608.844	296.333	313.612	1.218.789
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
Total	5.195	608.844	7.091.705	1.543.717	9.249.460

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 2022 y 2021, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Administraciones Públicas	13.399	15.341
Otros sectores residentes	490.642	632.856
Crédito comercial	-	-
Deudores con garantía real	489.333	629.950
con garantía hipotecaria	489.260	629.520
con otras garantías reales	73	430
Otros deudores a plazo	1.092	2.440
Deudores a la vista y varios	217	466
Sector privado no residente	-	-
Préstamos y créditos de dudoso cobro	9.582.712	11.750.316
Ajustes por valoración	(4.695.986)	(4.373.036)
Correcciones de valor por deterioro de activos (Nota 4.7.2)	(5.410.765)	(5.238.278)
Resto de ajustes por valoración <i>-intereses devengados pendientes de cobro (devengados con anterioridad al 1 de enero de 2021)</i>	705.245	855.160
Otros – Gastos activados – (Nota 4.6.2)	9.534	10.082
Total	5.390.767	8.025.477

Durante los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y 2021 la Sociedad ha procedido a formalizar subsanaciones de activos financieros por importe de 2.629 y 4.768 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 2022 el 82,61% de la cartera de préstamos y créditos se encuentra referenciada al Euribor más un diferencial de mercado (84,89% del total de préstamos y créditos al 31 de diciembre de 2021). Por el contrario, el 17,39% se encuentra referenciada a tipos de interés fijos (15,11% al 31 de diciembre de 2021) - véase Nota 7.3.3.

Durante el ejercicio 2021 fue 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 a partir del ejercicio 2021 la Sociedad haya pasado a registrar únicamente aquellos intereses que se hayan cobrado (véase Nota 4.6.3).

Teniendo en consideración lo anterior, durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad ha registrado intereses procedentes de su cartera de préstamos y créditos por importe de 48.724 y 111.356 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 48.020 miles de euros (109.040 miles de euros durante el ejercicio 2021) 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 23.076 miles de euros (45.170 miles de euros durante el ejercicio 2021) correspondientes a cobros de intereses contractuales.

Ventas de préstamos y créditos

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha realizado operaciones de ventas mayoristas de préstamos por un importe de 72.918 miles de euros, registrando un margen bruto negativo de 51.201 miles de euros (45.412 miles de euros de ingresos y un margen bruto negativo de 105.568 miles de euros

durante el ejercicio 2021) (véase Nota 16.1).

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha formalizado la venta mayorista de un conjunto de préstamos denominada como cartera "TAS", por un importe global de 18.086 miles de euros, de los cuales han sido cobrados 714 miles de euros el día de la escritura y 4.790 miles de euros el 30 de diciembre de 2022. El 24 de febrero de 2023 se ha cobrado 4.353 miles de euros que se quedaron pendientes, quedando aplazado el importe restante y cuya fecha de vencimiento se ha establecido para el 24 de junio de 2023. Durante el ejercicio 2021, no se realizaron 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 2022 y 2021 ha ascendido a 49.506 y 109.452 miles de euros. Este hecho ha motivado que las recuperaciones de préstamos y créditos durante los ejercicios 2022 y 2021 haya sido negativa por importe de 186.220 miles de euros (281.017 miles de euros negativos durante el ejercicio 2021).

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 2022 y 2021, es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Dotación (*)	Aplicación / Reversión	Saldo final
Provisión por depreciación de préstamos y créditos	(5.238.278)	(172.487)	-	(5.410.765)
Total	(5.238.278)	(172.487)	-	(5.410.765)

(*) Incluye 492.837 miles de euros de dotación, y 320.350 miles de euros de reversión.

Ejercicio 2021

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Dotación	Aplicación / Reversión	Saldo final
Provisión por depreciación de préstamos y créditos	(5.935.806)	-	697.528	(5.238.278)
Total	(5.935.806)	-	697.528	(5.238.278)

Adicionalmente durante el ejercicio 2022 la Sociedad ha registrado dotaciones por importe de 2.162 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.

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 2022 la Sociedad ha registrado una dotación por deterioro de su cartera de préstamos y créditos por importe de 172.487 miles de euros, mientras que en 2021 registró una reversión por deterioro de 697.528 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 2022 y 2021 (véase Nota 4.7.2).

Otra información

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

- El importe nominal de los disponibles asociados a las operaciones de préstamos y créditos asciende a 472.394 y 528.147 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

El detalle de este epígrafe, excluyendo los "Créditos a terceros y vinculados" ya detallados en la Nota 7.1.1, tanto a largo como a corto plazo del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Miles de euros	31/12/2022		31/12/2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Instrumentos de patrimonio	4.441	-	5.195	-
Valores representativos de deuda	605.268	-	608.844	-
Otros activos financieros	124.992	237.295	296.333	313.612
Garantías dinerarias por derivados suscritos (Nota 13.3)	-	231.500	217.500	305.600
Fianzas por arrendamientos (Nota 6)	6.119	-	4.338	-
Depósitos y consignaciones judiciales	46.525	-	28.175	-
Imposiciones a plazo fijo	50.000	-	-	-
Créditos con FAB's	22.348	835	31.970	4
Resto de activos financieros	-	4.960	14.350	8.008
Total	734.701	237.295	910.372	313.612

Instrumentos de patrimonio

El saldo de las cuentas de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

Miles de euros	31/12/2021	Adiciones	Amortizaciones y bajas	31/12/2022
Inversiones financieras	15.370	18.070	(4.094)	29.346
Deterioro Inversiones financieras	(10.175)	(16.589)	1.859	(24.905)
Total instrumentos de patrimonio	5.195	1.481	(2.235)	4.441

La información más relevante de las Sociedades en las que la Sociedad mantiene participaciones al 31 de diciembre de 2022 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
Neinor Homes S.A.	0.43%	c/ Ercilla 24, Bilbao	Promoción inmobiliaria	2.826	345.426	63	-	139.111	96.577

Con fecha 25 de octubre se ha procedido a vender la participación que la Sociedad mantenía en Hercesa Internacional S.A. Dicha participación estaba compuesta por 78.074 títulos, correspondientes al 6,94% del capital al que se le asignó un precio de 3.500 miles de euros.

La participación que la Sociedad posee en Neinor Homes S.A. se ha visto afectada por las dos reducciones de capital que la participada ha llevado a cabo durante el ejercicio. Adicionalmente, con fecha 28 de diciembre de 2022 se ha procedido a ejecutar la totalidad de la prenda de acciones de Neinor del préstamo a nombre de la acreditada Grupo Rayet S.A, dicha operación supone la entrada de 181.076 acciones nuevas.

Ejercicio 2021

Miles de euros	31/12/2020	Adiciones	Amortizaciones y bajas	31/12/2021
Inversiones financieras	46.511	-	(31.141)	15.370
Deterioro Inversiones financieras	(10.414)	-	239	(10.175)
Total instrumentos de patrimonio	36.097	-	(30.902)	5.195

Con fecha 2 de diciembre de 2021 la Sociedad procedió 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 les asignó un precio de 30.112 miles de euros. Dicho precio fue cobrado en su totalidad al cierre del ejercicio 2021.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2021 se produjo 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 procedió 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	Miles de Euros					Beneficio / (pérdida) después de impuestos
				VNC	Acciones	Prima de emisión	Otras aportaciones de socios	Resultado de explotación	
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

Adicionalmente a las entidades anteriormente mencionadas, la Sociedad mantiene una participación minoritaria en la Sociedad Reyal Urbis, S.A. No se desglosa la información de dicha Sociedad al no disponer de información financiera actualizada y encontrarse íntegramente deteriorada.

Fondos de Activos Bancarios desconsolidados

Ejercicio 2022

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros			
				Valores (*)	Reservas y otras partidas de patrimonio	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
<i>I. No cotizadas. -</i> FAB 2013 Teide	15%	C/ Príncipe de Vergara 131, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	86.000	-	(28)	-
Esla Fondo de Activos Bancarios	5%	C/ Medina de Pomar 27, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	31.308	-	5.906	3.950

(*) Datos extraídos de los últimos estados financieros disponibles al 31 de diciembre de 2022, 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 2021

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros			
				Valores (*)	Reservas y otras partidas de patrimonio	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
<i>I. No cotizadas. -</i> 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.

Valores representativos de deuda

En el año 2022, la Sociedad contaba con un nominal de 605 millones de euros relativas a compras de letras del tesoro. Durante el ejercicio 2021 la Sociedad, en su búsqueda de optimizar el rendimiento derivado de la posición de tesorería que mantiene, realizó diversas compras de letras del tesoro. El nominal por el que adquirió, asciende a 600.000 miles de euros, teniendo un vencimiento fijado para los meses de mayo y julio del año 2024.

Otros activos financieros

Garantías dinerarias entregadas por operaciones con derivados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad mantiene garantías por un importe de 231.500 y 523.100 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 2022 y 2021 han ascendido a 2.906 y 993 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.7).

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.

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.

Depósitos y consignaciones judiciales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad ha mantenido depósitos y consignaciones judiciales por importe de 46.525 y 28.175 miles de euros respectivamente, como consecuencia, principalmente, de los procesos de ejecución hipotecaria en los que se encuentra inmersa la Sociedad.

Imposiciones a plazo fijo

Al 31 de diciembre de 2021 la Sociedad no mantuvo imposiciones a plazo fijo a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad ha mantenido posiciones en este concepto que asciende a 50.000 miles de euros.

Créditos a FAB's desconsolidados

El movimiento de dicho epígrafe durante los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	31/12/2021	Disposiciones	Amortizaciones	31/12/2022
<i>FAB 2013 Teide</i>	-	-	-	-
Valores de deuda	13.172	-	-	13.172
Deterioro valores deuda	(13.172)	-	-	(13.172)
<i>Esla FAB</i>	31.970	5.234	(13.124)	23.183
Financiación Senior	13.426	-	(6.950)	6.476
Financiación Capex	18.544	5.234	(6.174)	16.707
Total	31.970	5.234	(13.124)	23.183

Ejercicio 2021

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

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la totalidad de los rendimientos de los valores de deuda recibidos por la Sociedad correspondientes a los FABs han ascendido a 157 y 625 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.1).

7.2 Detalle de Inversiones financieras con entidades asociadas

Durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad no dispone de participaciones de las que se pueda considerar influencia significativa en entidades asociadas.

Fondos de Activos Bancarios no desconsolidados

Durante el ejercicio 2022 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 2022

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros			
				Valores (*)	Reservas y otras partidas de patrimonio	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
<i>I. No cotizadas. -</i> FAB 2013 Bull	49%	C/ Príncipe de Vergara 131, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	50.364	-	(228)	-
Árquira Homes Fondo de Activos Bancarios	90%	C/ Medina de Pomar 27	Promoción inmobiliaria	811.389	-	40.492	36.066

(*) Datos extraídos de los últimos estados financieros disponibles al 31 de diciembre de 2022, 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 2021

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros			
				Valores (*)	Reservas y otras partidas de patrimonio	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
<i>I. No cotizadas. -</i> 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	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.

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.

7.3 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 2022 y 2021 ha sido el 97,19% y el 96,71%, respectivamente, de la cartera crediticia en su conjunto la que 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021, el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo - Crédito a terceros y vinculadas" e "Inversiones financieras a corto plazo - Crédito a terceros y vinculadas" suponen un 85,09% y 86,06%, respectivamente, del total de activos

financieros de la Sociedad.

A continuación, se incluye información relevante sobre el perfil de riesgo de crédito de las inversiones incluidas en estos epígrafes:

Crédito a terceros por segmento de actividad del acreditado

El detalle al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de las "Inversiones financieras a largo y corto plazo- Créditos a terceros" en base a actividad de los acreditados, es el siguiente:

Miles de euros	Total		Del que: garantía inmobiliaria (Bruto de deterioro)		Del que: resto de garantías reales (Bruto de deterioro)	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Administraciones Públicas	19.155	15.341	1.758	1.758	10.488	-
Instituciones financieras	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales	10.670.833	13.107.551	8.633.158	12.114.951	946.689	33.947
Construcción y promoción inmobiliaria	7.835.572	9.932.835	6.608.070	9.529.885	342.762	20.187
Construcción de obra civil	10.964	13.143	581	12.950	10.360	-
Resto de finalidades	2.824.297	3.161.573	2.024.507	2.572.116	593.567	13.760
Grandes empresas	397.485	417.428	78.693	226.669	294.969	7.194
Pymes y empresarios individuales	2.426.812	2.744.145	1.945.814	2.345.447	298.598	6.566
Resto de hogares	102.010	130.781	85.569	116.644	7.770	-
Gastos activados (Nota 4.6.2)	9.534	10.082	-	-	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos	(5.410.765)	(5.238.278)	-	-	-	-
Total	5.390.767	8.025.477	8.720.485	12.233.353	964.947	33.947

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 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Nº operaciones	Importe (miles de euros)
Operaciones refinanciadas / reestructuradas	492	552.755
Operaciones renegociadas/renovadas	2	2.831
Total	494	555.586

Ejercicio 2021

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

Distribución geográfica del saldo de préstamos y créditos

La distribución geográfica al 31 de diciembre de 2022 y 2021 de las "Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo - Crédito a terceros y vinculadas", así como del "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es la siguiente:

Miles de euros	31/12/2022	31/12/2021
Andalucía	1.194.319	1.395.481
Aragón	328.704	462.159
Asturias	126.194	151.430
Baleares	240.027	290.300
Canarias	284.427	334.572
Cantabria	162.109	191.819
Castilla - La Mancha	326.575	354.267
Castilla y León	558.923	734.032
Cataluña	2.200.212	2.627.743
Extremadura	89.052	490.453
Galicia	470.900	590.758
Madrid	4.164.743	5.502.753
Murcia	532.267	1.354.391
Navarra	19.301	33.744
Comunidad Valenciana	1.771.916	1.797.264
País Vasco	109.810	145.701
La Rioja	55.589	129.344
Ceuta y Melilla	26.913	32.113
Otros sectores no residentes	-	-
- Otros – Gastos activados (Nota 4.6.2)	9.534	10.082
- Correcciones de valor por deterioro de activos (Nota 4.7.2)	(5.410.765)	(5.238.278)
Total	7.260.750	11.390.128
De los que: Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.869.983	3.364.651
De los que: Créditos a terceros y vinculadas a largo y corto plazo	5.390.767	8.025.477

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 (véase 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 - (véase 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 (véanse 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 2022 y 2021, es el siguiente conforme a las estimaciones de desinversión efectuadas por la Sociedad:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Entre 4 y 5 años	Más de 5 Años	
Activo:							
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.869.983	-	-	-	-	-	1.869.983
Inversiones financieras a largo y corto plazo	1.245.866	1.384.416	782.448	808.755	2.141.278	-	6.362.763
- Préstamos y Créditos a terceros	1.008.571	667.522	769.082	808.755	2.136.837	-	5.390.767
- Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	4.441	-	4.441
- Valores representativos de deuda	-	605.268	-	-	-	-	605.268
- Otros activos financieros	237.295	111.626	13.366	-	-	-	362.287
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	211.820	-	-	-	-	-	211.820
Total al 31 de diciembre de 2022	3.327.669	1.384.416	782.448	808.755	2.141.278	-	8.444.566
Pasivo:							
Deudas a largo y corto plazo	1.931.060	2.867.506	5.254.318	7.660.683	13.683.784	-	31.397.351
- Obligaciones y otros valores negociables	1.881.031	2.796.684	5.254.318	7.660.683	13.683.784	-	31.276.500
- Deudas con entidades de crédito	3.466	-	-	-	-	-	3.466
- Otros pasivos financieros	40.414	70.822	-	-	-	-	111.236
- Derivados	6.149	-	-	-	-	-	6.149
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	326.385	-	-	-	-	-	326.385
Total al 31 de diciembre de 2022	2.257.445	2.867.506	5.254.318	7.660.683	13.683.784	-	31.723.736

Ejercicio 2021

	Miles de Euros						
	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	Total
Activo:							
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	3.364.651	-	-	-	-	-	3.364.651
Inversiones financieras a largo y corto plazo	1.543.717	1.755.714	1.939.961	1.324.060	1.120.713	1.565.296	9.249.460
- 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
- Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	5.195	5.195
- Valores representativos de deuda	-	-	608.844	-	-	-	608.844
- Otros activos financieros	313.612	268.975	27.358	-	-	-	609.945
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	245.324	-	-	-	-	-	245.324
Total al 31 de diciembre de 2021	5.153.692	1.755.714	1.939.961	1.324.060	1.120.713	1.565.296	12.859.435
Pasivo:							
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
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	321.744	-	-	-	-	-	321.744
Total al 31 de diciembre de 2021	3.214.632	3.316.199	4.015.784	5.606.971	7.755.365	11.161.087	35.070.038

La posición de tesorería disponible de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a 1.869.983 y 3.364.651 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 la establecida por 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 (dos años y dos meses al 31 de diciembre de 2022) 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 las previsiones 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 82,61% (84,89% al 31 de diciembre de 2021) de los mismos se encuentra referenciados a tipos de interés variables, el 17,39% (15,11% al 31 de diciembre de 2021) 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 el 28 de febrero de 2023, donde dichos contratos permiten fijar el tipo de interés de, aproximadamente, un 9% de los bonos senior. A partir de esa fecha, y toda vez que la Sociedad no tiene previsto contratar ninguna cobertura de tipos de interés, por lo que en los próximos ejercicios la cuenta de pérdidas y ganancias como en los flujos futuros de caja quedará expuesta a la evolución de los tipos de interés de referencia.

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 2022, 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 2022, 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 2022, 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 2022 y 2021, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Edificios terminados	94.600	47.405
Viviendas	94.600	47.405
Oficinas, locales y naves polivalentes	-	-
Resto de inmuebles	-	-
Viviendas no residencia habitual del prestatario	-	-
Edificios en construcción	1.041.177	898.186
Viviendas	1.041.177	898.186
Oficinas, locales y naves polivalentes	-	-
Resto de inmuebles	-	-
Viviendas no residencia habitual del prestatario	-	-
Anticipos a proveedores	19.898	25.416
Total	1.155.675	971.007

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 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 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
Saldo al 31 de diciembre 2021	47.405	898.186	25.416	971.007
Adiciones	-	293.100	904	294.004
Retiros	(182.650)	(470)	(6.422)	(189.542)
Traslados	229.845	(229.845)	-	-
Trasposos de Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	-	80.206	-	80.206
Saldo al 31 de diciembre de 2022	94.600	1.041.177	19.898	1.155.675

Los movimientos más significativos que se han producido durante los ejercicios 2022 y 2021 en este epígrafe se detallan a continuación:

Adiciones

Durante el ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad ha incurrido en 293.100 y 159.498 miles de euros en gastos de ejecución de obra y desarrollo de sus obras en curso, respectivamente. Dichos importes han sido capitalizados como mayor valor de las existencias al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Trasposos entre partidas

Durante los ejercicios 2022 y 2021, la Sociedad ha procedido a trasladar al epígrafe de "Edificios terminados" 229.845 y 63.082 miles de euros, respectivamente, correspondientes a obras donde se ha finalizado la ejecución de obra física.

Por otro lado, durante los ejercicios 2022 y 2021 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 traspasos, durante los ejercicios 2022 y 2021, de Inversiones Inmobiliarias a Existencias por importe de 80.206 y 45.989 miles de euros, respectivamente (véase Nota 5).

Subsanaciones

Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han producido subsanaciones que hayan afectado al epígrafe de existencias.

Otra información

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la totalidad de las existencias de la Sociedad se encuentran libres de cargas y garantías.

Adicionalmente, durante los ejercicios 2022 y 2021 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 2022 y 2021, la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2022 y 2021 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 2022 asciende a 116.505 miles de euros (73.678 miles de euros al 31 de diciembre de 2021).

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 2022 y 2021 es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Clientes por ventas	187.540	225.308
Deudores varios	17.457	16.119
Clientes de dudoso cobro	101.168	87.693
Provisión de insolvencias	(94.383)	(83.830)
Personal	38	34
Activos por impuesto corriente (Nota 15.1)	8.512	23.319
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 15.1)	7.713	2.089
Total	228.045	270.732

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 2022 y 2021. Dentro de este epígrafe, entre otros, se recoge el importe aplazado derivado de la venta de la cartera "TAS" por importe de 26.574 miles de euros para la parte de activos inmobiliarios (véase Nota 5) y 12.582 miles de euros para la parte de activos financieros (véase Nota 7.1.1). Adicionalmente, también se recoge el pago aplazado pendiente de la venta del 10% del FAB Arqura del 5 de marzo de 2020 por 32.455 miles de euros, cuyo vencimiento estaba previsto para el 1 de noviembre de 2022 pero el cual no se ha producido, alargándose así para el ejercicio 2023 por la recompra de ese 10% por parte de la Sociedad el 30 de diciembre de 2022 y que a la fecha de formulación de las presentas Cuentas Anuales, ya se ha producido (véase Nota 19 y 4.6.1).

Los importes clasificados como dudoso cobro y pendientes de ser provisionados al 31 de diciembre de 2022 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 los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	31/12/2021	Dotaciones	Aplicaciones	31/12/2022
Provisión por insolvencias	(83.830)	(26.020)	15.467	(94.383)

Ejercicio 2021

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

Las aplicaciones efectuadas durante los ejercicios 2022 y 2021 se corresponden, principalmente, al envío a fallidos de todos aquellos saldos que la Sociedad estima como irrecuperables, dada la situación crediticia del deudor y el importe pendiente de cobro. En su totalidad corresponde a saldos derivados de contratos de alquiler en los que la Sociedad se subrogó al adquirir los inmuebles correspondientes.

Es política de la Sociedad exigir garantías a los cobros aplazados 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 2022 y 2021 es el siguiente:

	31/12/2022	31/12/2021
Otros activos líquidos equivalentes	254.118	837.893
Bancos	1.615.865	2.526.758
Total	1.869.983	3.364.651

El importe registrado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 en el epígrafe de "Otros activos líquidos equivalentes" corresponde a diversas imposiciones a plazo fijo realizadas por la Sociedad por importe de 254.118 y 837.893 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 2022 y 2021, la Sociedad ha registrado 1.220 y 4 miles de euros, respectivamente, en concepto de intereses procedentes de dichas inversiones, así como del dinero depositado en cuentas corrientes (véase Nota 16.7). Adicionalmente, durante los ejercicios 2022 y 2021 la Sociedad ha obtenido remuneración negativa sobre diversos depósitos y cuentas corrientes. Dichas remuneraciones negativas han ascendido a 7.526 y 11.627 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 16.6).

Al 31 de diciembre de 2022 no existían restricciones al uso de la tesorería y otros activos líquidos equivalentes.

11. Patrimonio neto

11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social de la Sociedad está representado por 1.429.560.000 acciones de 0,12 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 aprobó 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 realizó 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 quedó fijado en 0,12 euros.

Las operaciones anteriormente comentadas no supusieron 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 2022 y 2021:

31 de diciembre 2022

	% participación	Capital Social	Prima de emisión
Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB)	50,14%	86.007	-
Banco Santander, S.A.	22,21%	38.107	-
CaixaBank, S.A.	12,24%	20.991	-
Banco de Sabadell, S.A.	6,61%	11.346	-
Kutxabank, S.A.	2,53%	4.346	-
Resto de accionistas	6,27%	10.750	-
Total	100%	171.547	-

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	-
Total	100%	171.547	-

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 mantenía al cierre del ejercicio 2022 una participación del 16,1% en CaixaBank, S.A. a través de su participación en BFA Tenedora de Acciones, S.A.U. (sociedad participada al 100% por el FROB). No obstante, dicha participación indirecta no le daba control absoluto sobre Sareb al no ser un accionista mayoritario de CaixaBank, S.A.

Cabe destacar que en 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:
 - 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).

- 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").
- La entrada en vigor de dicho Real Decreto-ley ha introducido –sin modificar el objeto social– 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.

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 2022 y 2021 el saldo de la reserva legal asciende a 171 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 2022 y 2021 es la siguiente:

Miles de euros	31/12/2022	31/12/2021
Resultados negativos de ejercicios anteriores	1.625.919	-
Total Resultados negativos de ejercicios anteriores	1.625.919	-
Reservas voluntarias por aplicación del RDL 4/2016	-	-
Reserva indisponible (*)	414.572	414.572
Total Otras reservas	414.572	414.572

(*) 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 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones por baja de créditos fiscales	Reducción por deterioro	Adiciones / Disminuciones	Saldo final
Valoración de derivados	(267.524)	-	-	262.912	(4.612)
Deterioro unidad de Activos Financieros (*)	(7.660.605)	-	-	(2.334.072)	(9.994.677)
Deterioro unidad de Activos Inmobiliarios	(966.082)	-	-	(657.706)	(1.626.788)
Saldo	(8.894.211)	-	-	(2.728.866)	(11.626.077)

(*) Dentro de dicha cantidad existen, al 31 de diciembre de 2022, 4.584 millones asociados al deterioro de la cartera de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pagos de deuda.

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)
Saldo	(9.685.424)	-	-	791.213	(8.894.211)

(*) 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.

Los ajustes en patrimonio por valoración son los siguientes:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Derivados de tipos de interés (Nota 13.3)	(6.149)	(414.782)
Ineficacia derivados	-	58.083
Efecto impositivo	1.537	89.175
Ajustes por cambios de valor – Operaciones de cobertura (neto de impuestos)	(4.612)	(267.524)
Deterioro unidad Activos Financieros (véase Nota 7.1.1)	(9.994.677)	(7.660.605)
Deterioro unidad Activos Inmobiliarios (véase Nota 5)	(1.626.788)	(966.082)
Efecto impositivo reconocido	-	-
Desactivación créditos fiscales años anteriores	-	-
Ajustes por cambios de valor – Deterioro unidad Activos Financieros e Inmobiliarios (neto de impuestos)	(11.621.465)	(8.626.687)
Total Ajustes por cambios de valor	(11.626.077)	(8.894.211)

El saldo a 31 de diciembre de 2022 refleja un incremento del deterioro afectado por distintos efectos (véanse Notas 5 y 7.1.1), principalmente asociados a la evolución de variables macroeconómicas y financieras como son el notable incremento del coste de financiación y una previsión menos optimista

en la evolución de precios futuros, así como a la actualización del valor de mercado de los activos inmobiliarios que conforman la cartera de Sareb

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 31/12/2022	(14.171.944)
<i>Menos:</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por coberturas de flujos de efectivo</i>	<i>(4.612)</i>
<i>Ajustes por cambios de valor por deterioro de Activos Financieros</i>	<i>(9.994.677)</i>
<i>Ajustes por cambios de valor por deterioro de Activos Inmobiliarios</i>	<i>(1.626.788)</i>
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/2022	(2.545.867)

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.

Adicionalmente, destacar 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 2022 y 2021 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 2022 y 2021, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Saldo al inicio del ejercicio	26.931	4.817
Dotaciones	81.974	23.199
Aplicaciones	(14.898)	(1.085)
Saldo al final del ejercicio	94.007	26.931

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, el Comité de Empresa y Sareb han llegado a un acuerdo relativo al derecho de remuneración de un porcentaje de la retribución percibida en el periodo

2017-2020. En consecuencia, se ha interrumpido el procedimiento judicial iniciado en el ejercicio 2021, y que estaba siendo instruido en la Audiencia Nacional habiéndose ajustado el importe de la provisión constituida por este concepto al 31 de diciembre de 2022 a lo acordado.

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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021 con el desglose requerido por la normativa aplicable:

Ejercicio 2022

Clases Categorías	Miles de Euros					Total
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo			
	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	
Pasivos financieros a coste amortizado	29.395.469	70.822	3.466	1.881.031	40.414	31.391.202
Derivados de cobertura	-	-	-	-	6.149	6.149
Total	29.395.469	70.822	3.466	1.881.031	46.563	31.397.351

Ejercicio 2021

Clases Categorías	Miles de euros					Total
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo			
	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	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
Total	31.752.445	102.961	12.629	2.336.555	543.704	34.748.294

13.1 Deudas con entidades de crédito a corto plazo

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la Sociedad tiene registrado en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" la cantidad de 3.466 y 12.629 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 2022 y 2021 se presenta a continuación:

Miles de euros	31/12/2022		31/12/2021	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Valores negociables- Deuda Senior	29.395.469	1.881.031	31.752.445	2.336.555
Total	29.395.469	1.881.031	31.752.445	2.336.555

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 2022 y 2021 es el siguiente:

31 de diciembre de 2022

Denominación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento contractual	Tipo aplicable vigente	Miles de euros
SAREB/VAR BO 20231231 2022-3	30/12/2022	31/12/2023	Eur 3m - 0,420%	10.252.600
SAREB/VAR BO 20230228 2022-1	28/02/2022	28/02/2023	Eur 3m - 0,180%	4.062.400
SAREB/VAR BO 20230228 2021-2	26/02/2021	28/02/2023	Eur 3m + 0,060%	5.170.400
<i>Total vencimientos contractuales a corto plazo</i>				<i>19.485.400</i>
SAREB/VAR BO 20241231 2022-4	30/12/2022	31/12/2024	Eur 3m - 0,380%	10.795.700
SAREB/VAR BO 20241231 2021-4	31/12/2021	31/12/2024	Eur 3m - 0,210%	825.600
SAREB/VAR BO 20250228 2022-2	28/02/2022	28/02/2025	Eur 3m - 0,230%	169.800
<i>Total vencimientos contractuales a largo plazo</i>				<i>11.791.100</i>
Total				31.276.500

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
<i>Total vencimientos contractuales a corto plazo</i>				<i>27.814.500</i>
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
<i>Total vencimientos contractuales a largo plazo</i>				<i>6.274.500</i>
Total				34.089.000

El importe total de los valores negociables al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 17.604.369 y 25.477.945 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 2022

Amortizaciones de bonos del ejercicio 2022

El resumen de las amortizaciones de deuda senior efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2022 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 20220228 2019-3	210.800	-	-	171.200	382.000
SAREB/VAR BO 20221231 2020-3	2.308.900	-	6.700	10.795.700	13.111.300
SAREB/VAR BO 20220228 2021-1	-	-	-	4.064.100	4.064.100
SAREB/VAR BO 20230228 2021-2	134.500	-	2.500	-	137.000
SAREB/VAR BO 20221231 2021-3	-	-	4.500	10.252.600	10.257.100
SAREB/VAR BO 20241231 2021-4	137.800	-	3.700	-	141.500
SAREB/VAR BO 20230228 2022-1	-	-	1.700	-	1.700
SAREB/VAR BO 20250228 2022-2	-	-	1.400	-	1.400
Total	2.792.000	-	20.500	25.283.600	28.096.100

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
Total	931.200	26.100	10.800	20.693.900	21.662.000

Subsanación escritura de adquisición de activos

Tal y como se indica en la Nota 1, durante los ejercicios 2022 y 2021 se han amortizado 20.500 y 10.800 miles de euros, respectivamente, con motivo de las subsanaciones formalizadas.

Otra información

Durante el ejercicio 2021, 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. En 2022 como consecuencia de la escala de tipos de interés la entidad registró en esta partida 98.032 miles de euros (véase Nota 16.6).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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.

13.3 Derivados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 3,152% 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 las previsiones 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 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 antes de julio de 2022 se encontraban en mínimos históricos. Dicha evolución, se ha trasladado a la valoración del derivado de cobertura contratado por la Sociedad.

El valor de mercado de los derivados de tipos de interés (swaps) se obtiene como la suma del valor presente de todos los flujos de caja según las condiciones contractuales y de los tipos de interés cotizados en mercado. Los tipos de interés empleados para la estimación futura de los intereses variables se obtienen a partir de instrumentos cotizados en mercados financieros y referenciados al índice EURIBOR 3M. Los tipos de interés de descuento empleados para la actualización de flujos se obtienen a partir de instrumentos cotizados en mercados financieros y referenciados al índice EONIA.

El saldo del epígrafe "Deudas a largo y corto plazo – Derivados" del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021, a 6.149 y 414.782 miles de euros, respectivamente (véase Nota 11.4).

El desglose del importe del valor notional y valor razonable de 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) para los ejercicios 2022 y 2021:

Ejercicio 2022

SWAPS TIPOS DE INTERÉS	Rango Tipos Fijos	Vencimiento	2023	Totales
Nocionales	3,09%-3,16%	2023	2.967.000	2.967.000
Valor razonable			(6.149)	(6.149)

Ejercicio 2021

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			(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.

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 2022 y 2021, 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 2022 y 2021 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 58.083 (un gasto financiero por importe de 83.943 miles de euros durante el ejercicio 2021), derivado de la valoración de dichos instrumentos de cobertura dentro del epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 16.6).

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 4.612 y 267.524 miles de euros, respectivamente, al 31 de diciembre de 2022 y 2021. 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 2022 y 2021 a 286.325 y 387.769 miles de euros, respectivamente registrados dentro del epígrafe "Gastos financieros – Por deudas con terceros" (véase nota 16.6).

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 2022 y 2021, 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 231.500 y 305.600 miles de euros, respectivamente, que se encuentran registrados en el epígrafe "Inversiones financieras a largo y corto plazo - Otros activos financieros" del balance así como depósitos en las contrapartidas por ningún saldo total en el ejercicio 2022 y un saldo total de 217.500 miles de euros en el ejercicio 2021 (véase Nota 7.1.2).

Como se ha indicado anteriormente la Sociedad ha decidido no renovar el instrumento de cobertura de tipos de interés con vencimiento febrero de 2023.

13.4 Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Anticipo FAB Arqura Homes (véase Nota 4.6.1 y 8)	65.605	69.442
Fianzas de arrendamiento y otros	5.217	7.756
Total pasivos financieros no corrientes	70.822	77.198
Valor razonable de las fianzas Íbero	2.603	151.628
Efecto actualización financiera fianzas Íbero	-	-
Otros activos financieros corrientes	37.811	3.057
Total pasivos financieros corrientes	40.414	154.685

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 2022, 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 2022 y 2021 se indica a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2022	31/12/2021
Proveedores	68.778	39.630
Proveedores, facturas pendientes de recibir	255.622	280.881
Personal	1.985	1.233
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15.1)	59.908	54.324
Anticipos de clientes	129.488	77.335
Total	515.781	453.403

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados con las mismas más 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 2022 importes de 12.287 y 22.599 miles de euros (33.714 y 42.876 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) en concepto de gastos devengados de comisión de gestión y venta, respectivamente, así como 220.736 miles de euros (204.291 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) de gastos generales y de mantenimiento de los activos gestionados por la Sociedad sobre los cuales no ha recibido las facturas correspondientes.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 18/2022, de 28 de septiembre

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, 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 2022 y 2021 por la Sociedad es el siguiente:

	Ejercicio 2022	Ejercicio 2021
Periodo medio de pago a proveedores	35	29
Ratio de operaciones pagadas	27	21
Ratio de operaciones pendientes de pago	142	151
	Miles de euros	
Total pagos realizados	727.681	829.679
Total pagos pendientes	68.778	39.630

La información sobre las facturas pagadas en un periodo inferior al máximo establecido en la normativa de morosidad es como sigue:

	2022	2021
Volumen monetario pagado en euros (miles de euros)	727.681	829.679
Porcentaje que supone sobre el total monetario de pagos a los proveedores	91%	95%
Número de facturas pagadas	62.141	69.660
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas a proveedores	95%	95%

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 2022 y 2021 es la siguiente:

31 de diciembre de 2022

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Hacienda Pública IVA diferido	-	-	-	2.836
Hacienda Pública Deudor por IVA/IGIC	-	7.713	-	-
Activos por Impuestos Diferidos	12.010	-	-	-
Provisión de impuestos	-	-	-	38.493
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	-	-	15.559
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	-	-	1.726
Hacienda Pública Acreedor por IGIC	-	-	-	118
Hacienda Pública Acreedor por IPSI	-	-	-	658
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	518
Impuesto sobre sociedades	-	8.512	-	-
Hacienda Pública Acreedor/deudor por otros conceptos fiscales	-	-	-	-
Total	12.010	16.225	-	59.908

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	-	-	-	-
Total	101.893	25.408	-	54.324

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 2022 y 2021.

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 2022

	Miles de Euros				Total
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
Saldos de ingresos y gastos netos del período. Beneficio / (pérdida)	-	(1.506.238)	-	(2.731.866)	(4.238.104)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre sociedades	2.016	-	87.637	-	89.653
Diferencias permanentes	10.589	(56.035)	-	-	(45.446)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
- Con origen en el periodo	20.432	-	2.644.229	-	2.664.661
- Con origen periodos anteriores	444.033	(12.352)	-	-	431.681
Base imponible (resultado fiscal)	477.070	(1.574.624)	2.731.866	(2.731.866)	(1.097.555)

Ejercicio 2021

	Miles de Euros				Total
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
Saldos de ingresos y gastos netos del período. Beneficio / (pérdida)	-	(1.625.919)	791.213	-	(834.706)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
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
Base imponible (resultado fiscal)	21.677	(1.674.948)	1.102.097	(890.931)	(1.442.105)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 las principales diferencias temporarias derivan de dotaciones a provisiones y amortizaciones, entre otros. Por su parte, el origen de las diferencias permanentes corresponde a gastos fiscalmente no deducibles, 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 2022 la Sociedad ha procedido a registrar contra patrimonio neto 2.334.072 miles de euros de dotación de deterioro de su unidad de Activos financieros (véase Nota 7). Dicha dotación no ha tenido efectos en la base imponible del ejercicio. Por el contrario, se ha procedido a realizar un ajuste positivo en base imponible de 444.033 miles de euros, siguiendo el criterio de reversión fiscal marcado en la Inspección (véase Nota 15.4).

El resto de los efectos fiscales relevantes reconocidos directamente en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponden a los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura por importe de 262.912 y 299.151 miles de euros, respectivamente.

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, 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 2022 y 2021:

Ejercicio 2022

	(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	(1.504.222)	(2.644.229)	(4.148.451)
Diferencias permanentes	(45.446)	-	(45.446)
Total	(1.549.668)	(2.644.229)	(4.193.897)
Tipo de gravamen del impuesto sobre Sociedades	25%	25%	25%
Total	(387.417)	(661.057)	(1.048.474)
Deducciones y bonificaciones	(141)	-	(141)
(Beneficio) / Pérdida devengado por impuesto sobre sociedades	(387.558)	(661.057)	(1.048.615)
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	-	-	-
Impuesto sociedades FABs no desconsolidados (Nota 4.6.1.)	3	-	-
Ajuste por limitación de activos fiscales años anteriores	-	-	-
Ajuste por limitación de activos fiscales año en curso	389.571	748.694	1.138.265
Total (ingreso) / gasto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias	2.016	87.637	89.653

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)
Total	(1.659.932)	890.931	(769.001)
Tipo de gravamen del impuesto sobre sociedades	25%	25%	25%
Total	(414.983)	222.733	(192.250)
Deducciones y bonificaciones	(629)	-	(629)
(Beneficio) / Pérdida devengado por impuesto sobre sociedades	(415.612)	222.733	(192.879)
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
Total (ingreso) / gasto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias	1.380	99.717	101.097

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 marcado en la Inspección (véase Nota 15.4) que va desvinculado de la reversión contable.

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 realizó 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 de la Sociedad, que contemplan un horizonte temporal de cinco años (siete años en el ejercicio 2021).

En consecuencia, los activos fiscales diferidos que quedan registrados en la Compañía al cierre del ejercicio 2022, 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 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 2022 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 2022 y 2021:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Base imponible (resultado fiscal)	(1.097.555)	(1.442.105)
Base imponible por tipo impositivo (25%)	(274.389)	(360.526)
Deducciones y bonificaciones	(141)	(629)
-De los que monetizables	-	(480)
Retenciones y pagos a cuenta	(8.512)	(12.998)
Cuota líquida a (cobrar) / pagar	(8.512)	(13.478)

El detalle de las bases imponibles registradas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de Euros	Al 25 %	Importe activado
Bases imponibles negativas			
Ejercicio 2012	200	50	-
Ejercicio 2013	120.594	30.149	-
Ejercicio 2014	494.350	123.588	-
Ejercicio 2015	2.387.698	596.925	-
Ejercicio 2016	706.118	176.530	-
Ejercicio 2017	182.750	45.688	-
Ejercicio 2018	390.547	97.637	-
Ejercicio 2019	487.499	121.875	-
Ejercicio 2020	732.236	183.059	-
Ejercicio 2021	1.442.105	360.526	-
Ejercicio 2022	1.097.555	274.389	-
Total	8.041.652	2.010.416	-

Ejercicio 2021

	Miles de Euros	Al 25 %	Importe activado
Bases imponibles negativas			
Ejercicio 2012	200	50	-
Ejercicio 2013	120.594	30.149	-
Ejercicio 2014	494.350	123.588	-
Ejercicio 2015	2.387.698	596.925	-
Ejercicio 2016	706.118	176.530	-
Ejercicio 2017	835.348	208.837	-
Ejercicio 2018	904.044	226.011	-
Ejercicio 2019	906.701	226.675	-
Ejercicio 2020 (*)	1.108.470	277.117	-
Ejercicio 2021	1.442.105	360.526	-
Total	8.905.628	2.226.408	-

(*) 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. Con respecto a la información comparada, los cambios vienen originados por la Inspección detallada en la nota 15.4.

Por su parte la Sociedad mantiene las siguientes deducciones al cierre de los ejercicios 2022 y 2021:

	Importe deducción	Fecha caducidad
Deducciones por I+D		
Ejercicio 2021	320	Ejercicio 2039
Total	320	

La totalidad del gasto por impuesto sobre sociedades devengado en los ejercicios 2022 y 2021 corresponde a operaciones continuadas.



15.3 Activos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Crédito fiscal		
- Por bases imponibles negativas	-	-
- Por deducciones pendientes de aplicación	-	-
Diferencias temporarias 2013	946	1.577
Diferencias temporarias 2014	6.982	8.435
Diferencias temporarias 2015	723	723
Diferencias temporarias 2016	331	492
Diferencias temporarias 2017	316	316
Diferencias temporarias 2018	1.175	1.175
Diferencias temporarias 2019	-	-
Valoración de derivados a mercado	1.537	89.175
Total activos por impuesto diferido	12.010	101.893

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	2023	2024	Totales
Valoración de derivados a mercado	1.537	-	1.537

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 2022 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los ejercicios 2013-2021 relativos a Impuesto sobre Sociedades. 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.

El 21 de diciembre de 2021, la Delegación Central de Grandes Contribuyentes de la Agencia Tributaria inició una inspección de carácter limitado en relación con el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013 y 2015. Esta inspección se limita a comprobar la procedencia de la solicitud de rectificación de las autoliquidaciones del Impuesto sobre Sociedades, ejercicios 2013 y 2015, instadas por la Sociedad en el ejercicio 2017. Asimismo, en el curso de la mencionada inspección, se ampliaron actuaciones, mismo concepto y alcance, a los ejercicios 2016-2020. El 29 de junio de 2022 se firmaron sendas actas en conformidad, estimando las pretensiones de la Sociedad y estableciéndose un nuevo criterio de reversión del deterioro global de la unidad de activos financieros tras la aprobación de la Circular 5/2015, de 30 de septiembre del Banco de España.

Este cambio de criterio supone una reversión acelerada, con respecto al criterio seguido hasta el momento, en cuanto a las cuantías pendientes de revertir por este concepto.

Derivado de las actuaciones detalladas anteriormente, no resulta ninguna cuantía a ingresar por ningún concepto (i.e. cuota, intereses, recargos y/o sanciones), únicamente se modifica el importe de las BINs, cuyo detalle se encuentra recogido en este mismo punto.



16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose por rama de actividad al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Ingresos por ventas de préstamos y créditos (Nota 7.1.1)	72.918	45.412
Ingresos por intereses financieros de préstamos y créditos (Nota 7.1.1)	48.724	111.356
Ingresos por ventas de Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	1.433.597	1.261.000
Ingresos por ventas de existencias (Nota 8)	229.911	156.762
Ingresos por rentas (Nota 6)	41.528	50.896
Ingresos por remuneraciones de FABs (Notas 7.1.2 y 7.2.1)	157	625
Ingresos por enajenación y liquidación de FABs (Notas 7.1.2 y 7.2.1)	3.519	30.112
Recuperaciones de plusvalías de préstamos y créditos – <i>neto de condonaciones</i> (Nota 7.1.1)	(186.220)	(281.017)
Total	1.644.134	1.375.146

La totalidad de los ingresos de la Sociedad se han obtenido en territorio nacional.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, 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 186.220 y 281.017 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	
	2022	2021
Variación de existencias (*)	(170.226)	(109.299)
Total variación de existencias	(170.226)	(109.299)
Coste de las Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	(1.811.954)	(1.535.878)
Coste de ventas de Activos Financieros (Nota 7.1.1)	(124.119)	(150.980)
Coste de venta de los FABs (Notas 7.1.2 y 7.2.1)	(1.897)	(31.141)
Total coste de ventas	(1.937.970)	(1.717.998)

(*) El importe de variación de existencias informado se corresponde con el coste de las existencias vendidas en ambos ejercicios (véase Nota 8).

16.3 Otros ingresos de explotación

En el epígrafe "Ingresos accesorios y otros de gestión corriente" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad durante el ejercicio 2022 se ha procedido a registrar, principalmente, la regularización de las fianzas depositadas inicialmente por los Servicers del proyecto "Ibero" por un importe total de 118.761 miles de euros, al finalizar sus contratos el 30 de septiembre de 2022 y no haberse cumplido las condiciones para su devolución (véase Nota 1).

16.4 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	27.550	29.383
Cargas sociales	5.609	5.970
Total	33.159	35.353

No obstante, la variación de los conceptos fijos, es decir, excluyendo el gasto por indemnizaciones y el de retribuciones variables, ha supuesto una disminución del 9,9% respecto a la cifra del ejercicio 2021, reducción superior a la disminución del número medio de empleados de 2022 respecto a 2021.

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2022 y 2021, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de empleados	
	2022	2021
Directivos	48	59
Jefes y Técnicos	275	287
Administrativos y comerciales	15	19
Total	338	365

Asimismo, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2022 y 2021, detallado por categorías, es el siguiente:

	2022			2021		
	Mujeres	Hombres	Número de Empleados	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	15	24	39	20	34	54
Jefes y Técnicos	125	143	268	124	156	280
Administrativos y comerciales	11	4	15	16	4	20
Total	151	171	322	160	194	354

Durante el ejercicio 2022 y 2021, la Sociedad ha empleado una persona con un grado de minusvalía superior al 33% para ambos periodos.

16.5 Servicios exteriores y tributos

El detalle de esta partida correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Comisiones de gestión y comercialización "Ibero" (Nota 1)	80.532	133.912
Comisiones de gestión y comercialización "Esparta" (Nota 1)	17.801	21.764
Comisiones de gestión y comercialización "SMO" (Nota 1)	17.925	-
Otras comisiones de gestión y comercialización (Nota 1)	7.272	14.662
Arrendamientos y cánones	2.181	2.523
Reparaciones y conservación	140.210	153.925
Servicios de profesionales independientes	94.975	71.310
Primas de seguros	4.481	4.766
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	654	491
Servicios bancarios	1.255	2.210
Suministros	20.071	20.970
Otros servicios	2.641	3.255
Total Servicios Exteriores	389.998	429.788
Tributos	181.744	218.594
Total Tributos	181.744	218.594

En el epígrafe "Reparaciones y conservación" durante los ejercicios 2022 y 2021 se han incluido, principalmente, los gastos de comunidades de propietarios de los activos inmobiliarios, por importe de 45.978 y 48.156 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 2022 y 2021. Dicho IVA no deducible se soporta, en gran medida, en los procesos de ejecución y dación formalizados por la Sociedad durante los ejercicios 2022 y 2021 (véase Nota 5).

Los honorarios devengados por KPMG Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2022 y por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., para los del ejercicio 2021, han ascendido a un importe de 960 y 1.332 miles de euros, respectivamente.

En los ejercicios 2022 y 2021 han sido devengados honorarios por otros servicios por importes de 44 y 47 miles euros, respectivamente, por parte de los auditores de cuentas. En el ejercicio 2022 corresponden a los servicios de verificación independiente del Estado de Información No Financiera y al informe del auditor referido a la información relativa al SCIIF. En el ejercicio 2021, por parte del auditor predecesor, corresponden a 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 Informe SCIIF. De acuerdo con la legislación vigente, no se requiere que dichos informes sean realizados obligatoriamente por el auditor de cuentas de la Sociedad.

Adicionalmente, los honorarios devengados por KPMG Auditores, S.L. y otras firmas de su misma red en relación a la verificación independiente del Estado de Información No Financiera del ejercicio 2021 y a un servicio de asesoramiento sobre el Informe Anual de Actividad del ejercicio 2021 ascendieron a un importe total de 61 miles de euros.

16.6 Gastos financieros

	Miles de euros	
	2022	2021
Intereses de obligaciones y otros valores negociables (Nota 13.2)	101.609	-
Intereses de derivados financieros (Nota 13.3)	344.408	471.712
Gasto financiero – Ineficacia derivados (Notas 4.9 y 13.3)	(58.083)	(83.943)
Remuneración negativa Otros activos financieros no corrientes (Nota 13.2)	(3.577)	(442)
Otros gastos financieros	10.866	17.260
Total	395.223	404.587

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 7.527 y 11.627 miles de euros, respectivamente (véase Nota 10).

16.7 Ingresos financieros

A continuación, se presenta el desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2022 y 2021:

	Miles de euros	
	2022	2021
Por remuneración tesorería y otros activos líquidos (Nota 10)	1.220	4
Por remuneración “Otros activos financieros”	2.906	993
Otros ingresos financieros – Subsanción (Nota 1)	101	3
Otros ingresos financieros	500	553
Total	4.727	1.553

Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha recogido en el epígrafe de “Por remuneración tesorería y otros activos líquidos” las remuneraciones positivas recibidas por la posición de sus cuentas corrientes por importe de 67 miles de euros y por las imposiciones a plazo fijo contratadas por la Sociedad a diversas entidades financieras por 1.153 miles de euros. Asimismo, en el epígrafe de “Por remuneración Otros activos financieros” se recogen las remuneraciones positivas de los depósitos que tiene la Sociedad por el Independent Amount (IA) y el Credit Support Annex (CSA) que se constituyeron para garantizar los colaterales vinculados al Swap. Como dichas remuneraciones están referenciadas a la evolución del Euribor 3M, la subida de tipos de interés iniciada a partir de julio de 2022 ha producido que dichos importes se hayan incrementado considerablemente respecto a las cifras del periodo anterior.

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 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	FROB y Entidades con participación FROB (***)	Accionistas Significativos (**)	Consejo de Administración (*)	Alta Dirección (*)
Activo:				
Créditos y préstamos	-	-	-	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7.2.1 y 4.6.1)	-	-	-	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	263.397	-	-	-
Pasivo:				
Obligaciones y resto de valores negociables a largo plazo	17.865.500	-	-	-
Obligaciones y resto de valores negociables a corto plazo	-	-	-	-
Patrimonio neto	-	-	-	-
Ampliación de capital	-	-	-	-
Pérdidas y Ganancias:	-	-	-	-
Ingresos por ventas de Inv. Inmobiliarias	-	-	-	-
Ingresos por prestación de servicios	-	-	-	-
Ingresos por remuneración FABs	-	-	-	-
Ingresos por enajenación y liquidación EA	-	-	-	-
Coste de venta de empresas asociadas	-	-	-	-
Otros gastos de explotación	-	-	(550)	(672)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	-
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	(13.038)	-	-	-
Otras operaciones	-	-	-	-
Compra de Inv. Inmobiliarias	-	-	-	-
Compromisos por opciones de compra	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
Riesgos contingentes:	-	-	-	-
Avales concedidos	-	-	-	-

(*) Dichos importes hacen referencia a las remuneraciones percibidas por el Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad al 31 de diciembre de 2022. Los importes de las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección durante todo el ejercicio 2022 ascienden a 1.907 y a 2.729 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 2022 (197 miles de euros en el caso de los miembros del Consejo de Administración y 488 miles de euros en el caso de la Alta Dirección) (véase Nota 17.3).

(**) Al 31 de diciembre de 2022 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 2022 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 2021

	Miles de euros			
	FROB y Entidades con participación FROB (***)	Accionistas Significativos (**)	Consejo de Administración (*)	Alta Dirección (*)
Activo:				
Créditos y préstamos	-	-	-	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo (Nota 7.2.1 y 4.6.1)	-	-	-	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	-	-	-	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	61.416	-	-	-
Pasivo:				
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				
Pérdidas y Ganancias:				
Ingresos por ventas de Inv. Inmobiliarias	-	-	-	-
Ingresos por prestación de servicios	-	-	-	-
Ingresos por remuneración FABs	-	-	-	-
Ingresos por enajenación y liquidación EA	-	-	-	-
Coste de venta de empresas asociadas	-	-	-	-
Otros gastos de explotación	-	-	(1.068)	(910)
Deterioro de instrumentos financieros	-	-	-	-
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	(252)	-	-	-
Otras operaciones				
Compra de Inv. Inmobiliarias	-	-	-	-
Compromisos por opciones de compra	-	-	-	-
Dividendos	-	-	-	-
Riesgos contingentes:				
Avales concedidos	-	-	-	-

(*) Dichos importes hacen referencia a las remuneraciones percibidas por el Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad al 31 de diciembre de 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 significativo, 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.

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 2022 (véase Nota 13).

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 una Operación Vinculada, 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 el consejero afectado no participará en el debate ni votará sobre la operación vinculada.

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 2022 y 2021 a 6 y a 5 personas, respectivamente, de las cuales 4 son hombres y 2 mujeres (2 hombres y 3 mujeres al 31 de diciembre de 2021), que se han calificado, a dichos efectos, como personal clave para Sareb. Se considera Alta Dirección a los directivos de Sareb con contrato de alta dirección a los efectos del Real Decreto-ley 3/2012.

Por su parte, el Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2022 y 2021 estaba formado por 9 y 14 personas, respectivamente, de las cuales 5 son hombres y 4 mujeres al 31 de diciembre de 2022 y 11 eran hombres y 3 mujeres al 31 de diciembre de 2021.

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 2022 y 2021 ascendió a 1.222 y a 1.978 miles de euros, respectivamente.

No obstante, dicho importe alcanzaría la cifra de 1.907 y de 2.729 miles de euros al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022

	Miles de euros		
	Consejo de Administración	Alta Dirección	Total
Retribución Fija	550 ⁽¹⁾	672 ⁽²⁾	1.222
Retribución Variable	-	-	-
Total	550	672	1.222

(1) Incluye la Retribución Fija al 31 de diciembre de 2022 del Consejero Delegado y único Consejero Ejecutivo de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, que ascendió a 95 miles de euros y que se corresponde a 6 meses del ejercicio ya que fue elegido como Consejero Ejecutivo por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2022. Se incluye también la retribución del actual Presidente no Ejecutivo del Consejo durante tres meses del ejercicio (de abril a junio) como Consejero Ejecutivo de la Sociedad (47 miles de euros). El resto de la retribución incluida en el cuadro (408 miles de euros) es la de todos los Consejeros Externos, incluida la del actual Presidente no Ejecutivo entre enero y marzo como Consejero Dominical y entre julio y diciembre como Presidente no Ejecutivo.

De forma adicional a la Retribución Fija de los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2022 no incluida en el cuadro, se ha pagado a un consejero ejecutivo que cesó en marzo de 2022 la cantidad de 71 miles de euros por sus servicios hasta esa fecha. Asimismo, tampoco se incluye en la Retribución Fija de los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2022 los 126 miles de euros pagados a 5 consejeros que cesaron entre abril y junio de 2022.

(2) Dentro de este apartado se incluye información agregada de los seis miembros de la Alta Dirección de Sareb (Dirección Ejecutiva) al 31 de diciembre de 2022. Cuatro de los seis miembros de la Alta Dirección se han incorporado a lo largo del ejercicio por lo que su retribución incluida en este cuadro no se corresponde al ejercicio completo sino sólo a los meses en que han formado parte del Comité de Dirección de Sareb.

De forma adicional a la Retribución Fija de los miembros de la Alta Dirección al 31 de diciembre de 2022 no incluida en el cuadro, dos miembros de la Alta Dirección que cesaron y resultaron baja del personal activo de la Sociedad durante el primer semestre del ejercicio 2022, percibieron una cantidad agregada de 307 miles de euros, incluidas las indemnizaciones por despido percibidas.

Tampoco se incluye en la Retribución Fija de los miembros de la Alta Dirección al 31 de diciembre de 2022 la retribución percibida por el actual Consejero Ejecutivo durante los primeros seis meses del ejercicio como miembro de la Alta Dirección, que ascendió a 115 miles de euros ni la del Director General Adjunto (Consejero Ejecutivo hasta marzo de 2022) entre abril y julio de 2022 momento en que abandonó la compañía. Por ese periodo percibió la cantidad de 66 miles de euros

El Consejero Ejecutivo renunció en febrero de 2021 (como miembro de la Alta Dirección de Sareb en ese momento) a la Retribución Variable del ejercicio 2021 que hubiera podido corresponderle y ha devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2022, la cantidad de 31 miles de euros (18 miles de euros como miembro del CD los seis primeros meses del ejercicio y 13 miles de euros como Consejero Ejecutivo los seis meses restantes) cuyo pago, de conformidad con lo estipulado en la Política de Retribuciones para los miembros del Consejo de Administración de Sareb, se abonará durante el primer semestre del ejercicio 2023.

Los miembros de la Dirección Ejecutiva de Sareb renunciaron en febrero de 2021 a la Retribución Variable del ejercicio 2021 que hubiera podido corresponderles y han devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2022, la cantidad de 102 miles de euros cuyo pago, se abonará durante el primer semestre del ejercicio 2023.

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	Consejo de Administración	Alta Dirección	Total
Retribución Fija	1.068 ⁽¹⁾	910 ⁽²⁾	1.978
Retribución Variable	-	-	-
Total	1.068	910	1.978

(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 no 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 formó 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 no 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 2022.

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.

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 2022 y en 2021 ha ascendido a 773 y a 1.276 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 tuvieran 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 2022 y 2021 la Sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2022	2021
Por impugnaciones para impuestos y tributos	1.738	3.366
Por cantidades entregadas a cuenta de clientes	-	20
Por obligaciones pendientes en terrenos, urbanizaciones y otros	15.213	16.036
Total	16.951	19.422

Los Administradores de la Sociedades no esperan que se devenguen pasivos adicionales para la misma en relación con los mencionados avales.

19. Hechos posteriores

En los últimos meses Sareb, Penélope S.A.R.L y Lewistown Invest, S.L.U. han estado negociando una serie de transacciones a raíz de las cuales, con fecha 30/12/2022 las Partes suscribieron un contrato de compraventa de los Valores del Fondo para la desinversión de Penélope S.A.R.L. en el Fondo con la adquisición de los valores por Sareb, y cumplida la Condición Suspensiva prevista en el Contrato, las Partes han hecho constar con fecha 8/3/2023 la plena validez y eficacia de la compraventa de los Valores objeto del Contrato y, en consecuencia, procedieron a su consumación, compensándose parcialmente el precio a abonar por Sareb con el Importe Aplazado de la Compraventa Original que el vendedor adeudaba al comprador, de igual cuantía de 32.455 miles de euros (véanse Nota 4.6.1 y 9).

Tras esta venta de valores, la Sociedad se convierte en el tenedor único del 100% de los valores de Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios. En consecuencia, la Sociedad no ha procedido desconsolidar los activos y pasivos de dicho fondo de las presentes cuentas anuales.

A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad ha procedido a completar la amortización extraordinaria de Deuda Senior aprobada por el Consejo de Administración con fecha 23 de noviembre de 2022. Concretamente, con fecha 28 de febrero de 2023 la sociedad amortizó 593 millones de euros a las entidades tenedoras del Grupo 2. De este modo, y unido a la amortización ordinaria que igualmente se ha completado a esta misma fecha por importe de 203 millones de euros, la deuda viva asciende a 30.481 millones de euros (véase Nota 1).

Con fecha 28 de febrero de 2023, la Sociedad ha cancelado el derivado de tipo de interés que fue contratado en el año 2013, al haber llegado a su vencimiento. En consecuencia, se han recuperado las garantías dinerarias, cuyo importe ascendía a 232 millones de euros a 31 de diciembre de 2022.

Al igual que el ejercicio anterior, el conflicto bélico entre Ucrania y 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 2022



**Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la
Reestructuración Bancaria, S.A.**
Informe de Gestión del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

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 Témcore 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 Arqura. Por su parte la Socimi Témcore, 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, alcanzando el mismo nivel de ventas que los que estaban desde el origen.

La actividad de desarrollo inmobiliario trae consigo la constitución del FAB Árqura 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 anterior, el concurso sobre el perímetro de activos de Haya Real Estate, S.A., resultando el propio Haya el adjudicatario, aunque limitado al proceso de comercialización y venta de los activos.

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-puesta en 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, y 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 los 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.

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 el 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 según la segmentación estratégica definida, 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.

En este panorama de elevada incertidumbre, durante este ejercicio Sareb fue capaz de cumplir con unos objetivos de ventas y resultados que se propusieron bajo unas expectativas mejores a las que finalmente acaecieron.

Por su parte, durante el ejercicio 2021 se asistió a un importante aumento de la actividad, con un notable dinamismo comprador en el segmento residencial minorista que se ha trasladado al mercado de solares.

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 continuó 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 principales servicers, 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 llaver a cabo su gestión urbanística) y Darwin (principalmente promoción de 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).

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 de la Compañía, tanto en tipo de activos (residencial, suelo, terciario) como en índices de mayor o menor liquidez del mercado.

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).

Año 2022

Las previsiones iniciales para el ejercicio 2022 se presentaban muy positivas para el sector inmobiliario, en línea con los observado en los últimos meses del año anterior. Sin embargo, el conflicto bélico entre Rusia y Ucrania, la crisis energética, el encarecimiento de las materias primas y una inflación desbocada han marcado un cierto cambio en el comportamiento del mercado inmobiliario, especialmente en el último trimestre. Aunque los datos de cierre del año 2022 son muy positivos, ya se empiezan a apreciar ciertas inercias de relajación en las tendencias que pronostican un 2023 más moderado.

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 introducidas en el mencionado RD-ley: (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.

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.

Adicionalmente al 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.

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.

Durante los primeros meses del ejercicio 2022 se ha concluido el proyecto denominado Simplificación del Modelo Operativo (SMO) con la adjudicación a Hipoges Iberia y Anticipa-Aliseda de la gestión de la cartera de préstamos e inmuebles run-off (estrategia de venta) de Sareb. Del volumen total adjudicado:

- Hipoges ha asumido la gestión y venta de una cartera 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, Anticipa-Aliseda 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 determina 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 y que se denominan Servicios Críticos Externos. Además, permitirá formalizar la separación de la gestión de la cartera en desinversión, el portfolio destinado a uso social y el portfolio sobre el que se persigue crear valor (promoción inmobiliaria y desarrollo urbanístico).

La compañía ha continuado con su proceso de segmentación estratégica así como reteniendo las decisiones de precios y aprobación de operaciones, así como los procesos de reprecación necesarios para llevar a la cartera a los niveles de transaccionalidad requeridos por el estado de los activos y situación del mercado.

Aplicación del principio de sostenibilidad y utilidad social

Asimismo, y consecuencia de la aprobación del Real Decreto ley 1/2022, se refuerza el compromiso social de Sareb, creando una dirección de Vivienda Asequible y Social. Durante el año 2022, se ha diseñado un nuevo modelo de gestión de las familias vulnerables que residen actualmente en viviendas de Sareb, y que requieren de un acompañamiento socioeconómico para superar su situación de exclusión, todo ello bajo la aplicación de principios de sostenibilidad económica y social.

Este nuevo esquema, ha supuesto la incorporación de nuevos gestores especializados en mediación y alquiler social. El objetivo será trabajar progresivamente con las cerca de 9.800 familias que ya habitan en viviendas de Sareb y que podrían acceder a un alquiler social o asequible.

Junto con este alquiler asequible y social, se ha puesto en marcha un programa de acompañamiento social y un plan de trabajo continuado, de la mano de expertos en la gestión de la vulnerabilidad con presencia local que aportará cercanía e interlocución directa. La gestión incluirá una colaboración intensiva con las administraciones competentes en la materia, especialmente con el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

Tras un proceso competitivo para la configuración de esta estructura especializada, al que se han presentado las principales empresas de servicing del sector, Sareb ha seleccionado a ServiHabitat, que complementará su actuación con una alianza estratégica con Sogemedi y Gesocin, proveedores de servicios sociales con amplia experiencia en mediación, seguimiento y reinserción laboral.

Esta estructura de gestión operará de forma independiente a los servicios de servicing generalista y de desarrollo inmobiliario de la Compañía, lo que ha permitido completar la evolución del nuevo modelo operativo.

En términos de actividad, el 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 5% de sus ingresos -sin considerar el impacto por el devengo de intereses-, y en concreto un aumento del 16% 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 por canales minoristas; todo ello incluso habiendo realizado el proceso de migración a los nuevos servicers ganadores de la licitación de SMO (julio para la cartera de activos financieros y septiembre para la cartera de activos inmobiliarios).

Recompra de acciones del FAB Arqura

Otro de los hitos reseñables del ejercicio 2022 ha sido el acuerdo alcanzado entre Sareb y Värde Partners el 30 de diciembre de 2022 por el cual Sareb recomprará el 10% del capital de Árqura Homes, el vehículo de promoción de vivienda residencial que se constituyó en 2019 a partir de un Fondo de Activos Bancarios (FAB). En este vehículo promotor se integraron suelos y obras en curso de la cartera de Sareb por más de 800 millones de euros.

La operación de recompra ha permitido a Sareb hacerse con el control del 100% del capital (Árqura Homes) y seguir adelante con el desarrollo previsto de 17.000 viviendas repartidas por toda la geografía española, en cuya actividad promotora de vivienda residencial se prevé invertir un total de 2.230 millones de euros.

El acuerdo alcanzado reserva a Sareb, además, la opción de compra futura de Aelca, la compañía que se encarga de la gestión de la actividad promotora de Árqura Homes.

La reactivación económica y del mercado inmobiliario producida en España tras la pandemia de la Covid 19 permitió a Árqura Homes acelerar durante 2022 el ritmo de inversión. A falta del cierre definitivo del ejercicio, Árqura Homes invirtió en 2022 un total de 273 millones de euros, lo supone un incremento del 86% respecto al mismo periodo del año anterior.

Desde que Sareb constituyó Árqura Homes, en junio de 2019, la compañía ha aprobado el desarrollo de más de 8.900 viviendas, con una inversión que supera los 1.500 millones de euros. En los tres años de actividad se han entregado ya más de 1.375 viviendas, a las que hay que sumar otras 7.555 aprobadas para su comercialización en diferentes fases.

Cuentas Financieras 2022

De las cuentas correspondientes al ejercicio 2022 destacan los siguientes hechos:

Las pérdidas del ejercicio antes de impuestos se sitúan en 1.506 millones de euros, frente a las pérdidas de 1.625 millones del ejercicio anterior.

Al 31 de diciembre de 2022, 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 9.995 y 1.627 millones de euros, respectivamente, siendo que en el 2021 ascendía a 7.661 y 966 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.

El año anterior el deterioro disminuyó con respecto al ejercicio 2020 debido a unas mejores expectativas, y también por los movimientos endógenos del modelo (venta de activos con minusvalía y mejora de valor por la transformación). El presente ejercicio 2022 refleja un incremento del deterioro debido a distintos efectos, principalmente asociados a la evolución de variables macroeconómicas y financieras como son el incremento del coste de financiación y una previsión menos optimista en la evolución de precios futuros, así como una reducción de los valores de tasación de los activos que, por motivos regulatorios, han requerido una renovación de la misma. En definitiva, se ha realizado un análisis detallado de la cartera con el objeto de incluir hipótesis de valoración que aproximen el valor contable de los activos a su importe transaccionable. Cabe reseñar que el incremento de los fondos de deterioro no ha afectado a la cartera referida a la línea de alquiler social y asequible, al tener en cuenta la gestión activa que se realiza en la misma. Esta gestión activa ha permitido preservar el valor de la cartera, que de otro modo podría haber experimentado un deterioro adicional, según cifras preliminares, de hasta 350 Millones. Es de esperar que la gestión social de esta cartera continúe generando tanto valor social como económico en los próximos años.

Respecto del Importe Neto de la cifra de negocio, y a pesar del proceso de migración de la cartera para desinversión a los dos nuevos servicers, muestra un aumento sensible que nos lleva a los 1.644 millones de euros del año 2022 desde los 1.375 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 2.361 millones de euros en el presente año frente a los 2.184 del ejercicio precedente.

Del resultado de explotación destacan, los siguientes aspectos:

Un resultado de explotación negativo por 1.115 millones de euros frente a los 1.222 también negativos del pasado ejercicio. Esta mejora se justifica no solamente por una variación de la actividad y de ingresos, sino por una reducción significativa de los gastos de explotación debido a la implantación del Modelo SMO durante el segundo semestre de 2022. Dicho modelo es significativamente más económico con respecto al Modelo Ibero en lo que a comisiones de gestión se refiere.

Las ventas de inmuebles han ascendido a 1.664 millones frente a los 1.418 millones de euros del ejercicio anterior, con un margen bruto de 319 millones (que representa un -16% sobre el coste de venta, frente a un 14% negativo el año anterior). 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 contar con una mínima plusvalía contable.

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.

Respecto al segmento de negocio de activos financieros, excluyendo los movimientos por intereses devengados, se alcanza una cifra de 699 millones de euros de entrada de caja en este ejercicio por 792 del año anterior, impulsada por la venta de colaterales desde el balance del acreditado. En todo caso, la aportación al margen bruto ha sido notablemente negativa en 134 millones, frente a los 141 millones negativos 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 una disminución de 40 millones de euros debido principalmente a menores volúmenes de transformación, y en menor medida a la reducción de las comisiones de gestión (tanto de activos financieros como inmobiliarios) remuneradas a los nuevos servicers generalistas, cuya gestión de activos financieros se inicia al inicio del segundo semestre de 2022, y la de activos inmobiliarios en el último trimestre del año (a excepción de la cartera gestionada por Haya Real Estate, cuyo traspaso a efectos de gestión tuvo lugar el 31 de julio).

En el ejercicio 2022 la compañía ha amortizado un total de 2.813 millones de euros, resultando un saldo vivo de la deuda emitida al cierre del ejercicio de 31.277 millones de euros. Con estas amortizaciones, la reducción de deuda desde el inicio de la Compañía ha sido del 38,4%, con unas amortizaciones acumuladas de 19.504 millones de euros. Considerando las amortizaciones llevadas a cabo en febrero de 2023, la deuda viva asciende a 30.481 millones de euros.

Por último, cabe señalar que el periodo medio de pago a proveedores durante el ejercicio 2021 asciende a 35 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 2023

El devenir del año 2023 se moverá en tres coordenadas:

1. La evolución de la economía, principalmente lastrada por la inflación, el comportamiento de los tipos de interés.
2. La consolidación del Modelo SMO, que permitirá analizar el cumplimiento del propósito para el que fue lanzado.
3. La singladura corporativa en materia de Vivienda Asequible y Social.

Respecto al primer punto, la subida de los tipos de interés, el encarecimiento de las materias primas, la inflación o los costes de la energía han marcado sin duda el devenir del mercado inmobiliario en 2022 y lo continuarán haciendo en 2023. A pesar de este entorno complejo, la demanda se ha mantenido y, aunque en menor medida que en 2021, las operaciones han registrado buenos ritmos de ventas. De hecho, el incremento del Importe Neto de la Cifra de Negocios de Sareb en 2022 viene justificado por el incremento de ingresos de activos inmobiliarios.

Las perspectivas del sector inmobiliario están en gran medida ligadas a las previsiones económicas y, en este sentido, hay aspectos positivos en la economía española. El Banco de España ya ha descartado la entrada en recesión para el 2023, con un crecimiento previsto del PIB del 1,6%, mientras que la inflación seguirá mejorando aunque de forma mas lenta de lo previsto inicialmente, siendo las previsiones para el año de en torno al 3,7%. Sin embargo, no ocurre lo mismo con el IPC en la eurozona, que, por el momento, no prevé un control de los precios, lo que hará que el BCE mantenga su política de subida de tipos de interés durante el año 2023. En lo referido al sector inmobiliario se prevé una cierta ralentización, si bien a pesar de que la incertidumbre todavía invita a la cautela y se espera un ajuste de la valoración de los inmuebles y una caída de la inversión y el número de operaciones tras los buenos resultados del ejercicio 2022, los pesos pesados del 'real estate' ya dibujan un panorama menos pesimista para los próximos meses.

Aun con el contexto anterior, el Presupuesto de ingresos para 2023 marca un incremento de actividad de 30%, apoyándose en fuertes incrementos de la línea de generación de valor (Arqura y promoción propia) y en menor medida en la venta de activos inmobiliarios, donde para el ámbito residencial con precios unitarios relativamente bajos se prevé queden menos impactados por la ligera ralentización de actividad inmobiliaria general. Para el resto de líneas de suelo y terciario también se prevén crecimiento de ingresos necesarios para cumplir con nuestro mandato desinversor apoyándose en una ágil política de precios para situar la cartera a precios de mercado.

Todo ello con el objetivo de fomentar la amortización de nuestra Deuda Senior, que supone una de las máximas directrices de nuestro mandato.

Respecto a la consolidación del modelo SMO, implica una alineación de nuestros servicers con la propiedad de los activos a través de un esquema de comisionamiento que prima la actividad de venta frente a la de gestión de la cartera lo que junto con la licitación de los proveedores críticos externos, llevará a la compañía a un esquema eficiente de gastos donde prima el gasto por actividad. Tras el proceso de migración del año 2022, y la necesaria consolidación de los nuevos servicers a los esquemas establecidos por SAREB, desde finales del primer trimestre se puede dar por cerrada los últimos efectos de los procesos de migración y entrada en velocidad crucero respecto a la actividad de los servicers para el cumplimiento presupuestario establecido.

Por último, en cuanto a la línea de negocio en Materia de Vivienda social y asequible (VAyS), en lo que se refiere a la actuación socialmente responsable, ya se encuentra desplegado el modelo operativo para esta línea de negocio que permitirá dar cobertura al principio de sostenibilidad incorporado en el RDL 1/2022. Igualmente se encuentran procedimentados los canales de relación entre los servicers generalistas y el especialista de esta área (Servihabitat) para el adecuado tratamiento de la vulnerabilidad que se detecte en los nuevos activos que se vayan incorporando como consecuencia de la actividad de transformación. A este respecto señalar que en 2022 se inició el programa de alquiler social y asequible de Sareb con cerca de 9.000 viviendas, derivadas a los servicers especializados en mediación y gestión social contratados. La previsión para el 2023 es la de incrementar el parque de alquiler social en unos 4.400 contratos. Además, en 2023 se ha iniciado el Plan de Acompañamiento Social e Inserción laboral con el objetivo de acompañarlos en su proceso de inclusión social e inserción laboral a los más vulnerables. En los 6 primeros meses de VAYs se han sumado más de 1.000 personas al acompañamiento social y 165 al laboral.

Además, se están desplegando otras iniciativas como la creación de un Consejo Asesor en materia de sostenibilidad y utilidad social, la obtención del sello social por parte del Ministerio de Inclusión Seguridad Social e Inmigraciones y la cesión de derechos de superficie de suelos de la compañía para la construcción de viviendas destinadas al alquiler.

Reforzando que el modelo es económicamente sostenible, además de generar valor social, para el año 2023 esta línea de actividad tiene marcada su propio presupuesto de ingresos tanto de alquileres, con previsión de incremento de ingresos respecto a años anteriores como de venta de activos a las administraciones públicas, con cifras igualmente superiores a las de años precedentes.

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 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, 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 y del actual crecimiento de los tipos de interés, está generando un encarecimiento de financiación hipotecaria. 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.

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 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.

De forma general, y como parte de los elementos asociados al entorno de control del Sistema de Control Interno, Sareb cuenta con organigrama que define los diferentes niveles de responsabilidad. Dichos organigramas son actualizados por el Departamento de Organización, una vez aprobados los cambios por parte del Comité de Dirección.

Otro de los elementos asociados al entorno de control con los que cuenta también la organización es el Código de conducta, que define los valores y principios de la organización, incluyendo un capítulo específico referido al registro y elaboración de la información financiera y no financiera. El código es entregado a las nuevas incorporaciones que lo reciben junto con el contrato laboral. Además, la organización cuenta con un buzón de denuncias, gestionado de forma confidencial para facilitar la comunicación de irregularidades y otras conductas éticamente cuestionables.

Por otro lado, la organización dispone de un Procedimiento de Personas y Cultura que incluye aspectos relacionados con la formación que pretende servir de guía para incrementar la cualificación de los empleados, promover su desarrollo y fomentar su compromiso, también para aquellos puestos relacionados con la elaboración de la información financiera y el control interno.

El Estado de Información no Financiera incluye mayor detalle en relación al Código de conducta, el buzón de denuncias y la formación.

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 septiembre de 2022 **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 y la gestión de sistemas que lo soportan.

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 2022, 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.

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:

- 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 Seguridad Tecnológica, que depende funcionalmente de la Dirección de 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.

La Política General de Sistemas de Información 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 Tecnológica se encuentra estructurado en dos 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; y acciones enmarcadas dentro de la prevención, detección, corrección y contención de posibles amenazas (lógicas). Además, existe una componente adicional de respuesta de la compañía ante posibles situaciones de crisis, de acuerdo al Plan de Continuidad de Negocio.

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 autenticado (contraseñas, comunicaciones, recertificaciones,...).

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.

Respecto a la **Contratación de proveedores**, y en virtud del sometimiento al régimen de contratación del sector público, Sareb ha elaborado unas Instrucciones Internas de Contratación que fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la entidad, en su sesión celebrada el 29 de junio de 2022, siguiendo la obligación establecida por el artículo 321 de la Ley 9/2017 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). Estas Instrucciones se han puesto a disposición de todos los interesados en participar en los procedimientos de licitación, mediante su publicación en el perfil de contratante de la entidad alojado en su página web.

Los principios que garantizan las Instrucciones de contratación son los de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación. Asimismo, establecen las cuestiones generales de los contratos (solvencia, criterios de adjudicación, duración y objeto del contrato) junto con los tipos de procedimientos de contratación que puede utilizar la entidad.

La Dirección de Compras y Control del Comisionamiento, dependiente actualmente del Área de Finanzas y Corporativo rige su funcionamiento por el Procedimiento General de Compras que desarrolla en detalle las Instrucciones y regulan al detalle los diferentes procedimientos de licitación y sus fases con el fin de cumplir la protección de los principios antes mencionados y que han de regir toda la contratación de Sareb.

Una vez que finaliza el proceso de licitación y se formaliza el contrato, el control de la ejecución del mismo pasa a depender de la figura del Responsable del contrato, que es designado al inicio del expediente, tal y como establece la LCSP. Corresponde al responsable del contrato su seguimiento, incluidas todas las incidencias que surjan y su finalización por la ejecución ordinaria del mismo o la resolución anticipada por las causas previstas en el contrato o las generales del Derecho Civil.

La Dirección de Compras y Control del Comisionamiento asiste a los responsables de los contratos en la resolución de las incidencias y propone soluciones. Asimismo asesora a la hora de resoluciones anticipadas o en el momento de diseñar nuevas licitaciones en servicios que previamente han planteado problemas durante su ejecución. También asesora a los responsables de los contratos en la aplicación de las penalidades que deban aplicarse conforme a los niveles de servicio establecidos contractualmente, siendo la decisión última sobre dichas penalidades del propio responsable.

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 elaboración de la información financiera del ejercicio 2022 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 2022 (como ya aconteció en el 2021), 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.

3. 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".

4. Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2022 la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias ni tampoco las mantiene al 31 de diciembre 2022.

5. 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.

6. Hechos posteriores

A la fecha de emisión del presente informe, y más allá de los hechos posteriores relativos a la información financiera incluidos en la Nota 19 de la Memoria, cabe mencionar como hecho significativo que no afecta a los estados financieros cerrados, la subida de los tipos de interés anunciadas por el Banco Central Europeo

en febrero y marzo de 2023, situándose en el 3,5%.

7. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio 2022 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

8. 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 45; cumple parcialmente con 7 y, únicamente, no cumple con 3.

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:

- i. recomendaciones que no pueden ser cumplidas por las restricciones legales para ser accionista de Sareb y, por ende, de la propia composición accionarial limitada;
- ii. 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 materia.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

En la Junta General Ordinaria de 5 de abril y en la Extraordinaria de 29 de junio de 2022 se trasladaron los cambios derivados de la toma de control por parte del Frob y se aprobaron los cambios asociados en el modelo de gobierno (reducción del número de consejeros y modificaciones en los Estatutos Sociales) y retributivo (modificación de la Política de Remuneraciones y reducción de la retribución de los consejeros). Asimismo, el grado de seguimiento de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo se incluye en el Informe de Gestión.

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 12 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, Sareb cuenta con una "Política de Sostenibilidad", aprobada por el Consejo de Administración, en la que se tiene en cuenta a los inversores como grupo de interés. 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 toda la 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 la interacción y envío de información se realiza 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 Explique

Sareb no publica la convocatoria de la Junta en su página web porque su sistema de convocatoria es 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 Explique

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.

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 elaboren 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 propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

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 Explique

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 No aplicable

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 Explique

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 Explique

La Sociedad cumple la primera parte de la recomendación de contar con una amplia mayoría de consejeros no ejecutivos.

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 Explique

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 Explique

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 trate 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 No aplicable

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 concorra 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 vengan 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 concurren 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 hagan, 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 No aplicable

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.**

Quando, 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

Derivado de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2020, por el que se permitía que el Frob adquiriese más del 50% del capital social, se han producido una serie de movimientos de compraventa de acciones que fueron debidamente informadas al Consejo de Administración en su sesión de 5 de abril de 2022.

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 Cumple parcialmente 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 No aplicable

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 auto-organización, 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

En el Consejo de noviembre de 2022 se aprobó la Política de Sostenibilidad, que unifica y simplifica las siguientes Políticas (i) de gestión medioambiental, calidad y prevención de riesgos laborales; de Reputación corporativa, comunicación y relaciones institucionales; y de responsabilidad social corporativa (RSC).

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 ejercitarlos 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



El Consejo de Administración de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. en fecha 29 de marzo de 2023, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Javier Torres Riesco

Presidente



D.ª Carmen Allo Pérez

Consejera



FROB (representado por D.ª Paula Conthe)

Consejero



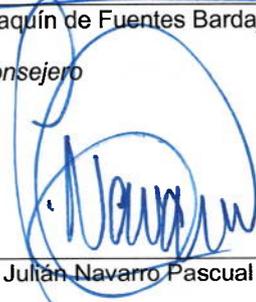
Joaquín de Fuentes Bardají

Consejero



D.ª Carmen Motellón García

Consejera



D. Julián Navarro Pascual

Consejero



D. Leopoldo Puig Turégano

Consejero Delegado



D. Juan Ignacio Ruiz de Alda Moreno

Consejero



D.ª Cristina Vidal Otero

Consejera





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

Informe de auditor referido a la "Información
relativa al Sistema de Control Interno sobre la
Información Financiera (SCIIF)" de Sociedad de
Gestión de Activos procedentes de la
Reestructuración Bancaria, S.A. correspondiente
al ejercicio 2022



KPMG Auditores, S.L.
Paseo de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

Informe de auditor referido a la “Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)” de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. correspondiente al ejercicio 2022

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

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (la “Sociedad”) y con nuestra carta propuesta de fecha 3 de marzo de 2023, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la información relativa a “los elementos de control y gestión de riesgos en relación con el siendo el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)” contenida en el apartado “Principales riesgos del negocio y gestión de riesgos. Especial atención al modelo de control sobre la Información Financiera SCIIF” del informe de gestión adjunto de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. correspondiente al ejercicio 2022, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Sociedad en relación con la información financiera anual.

El Consejo de Administración es responsable de adoptar las medidas oportunas para garantizar razonablemente la implantación, mantenimiento y supervisión de un adecuado sistema de control interno, así como del desarrollo de mejoras de dicho sistema y de la preparación y establecimiento del contenido de la Información relativa al SCIIF adjunta.

En este sentido, hay que tener en cuenta que, con independencia de la calidad del diseño y operatividad del sistema de control interno adoptado por la Sociedad en relación con la información financiera anual, éste sólo puede permitir una seguridad razonable, pero no absoluta, en relación con los objetivos que persigue, debido a las limitaciones inherentes a todo sistema de control interno.

En el curso de nuestro trabajo de auditoría de las cuentas anuales y conforme a las Normas Técnicas de Auditoría, nuestra evaluación del control interno de la Sociedad ha tenido como único propósito el permitirnos establecer el alcance, la naturaleza y el momento de realización de los procedimientos de auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad. Por consiguiente, nuestra evaluación del control interno, realizada a efectos de dicha auditoría de cuentas, no ha tenido la extensión suficiente para permitirnos emitir una opinión específica sobre la eficacia de dicho control interno sobre la información financiera anual regulada.

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en la *Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas*, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2022 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación con la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

Asimismo, dado que este trabajo especial no constituye una auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la normativa vigente en materia de auditoría de cuentas en España, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF – información de desglose incluida en el informe de gestión - y evaluación de si dicha información aborda la requerida por la Disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, relativa a la descripción del SCIIF en el informe de gestión de las entidades emisoras distintas de las sociedades anónimas cotizadas.
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la Sociedad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte al comité de auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la Sociedad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.
5. Lectura de actas de reuniones del consejo de administración y del comité de auditoría de la Sociedad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación con el SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.



Como resultado de los procedimientos aplicados sobre la Información relativa al SCIIF no se han puesto de manifiesto inconsistencias o incidencias que puedan afectar a la misma.

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el contexto de los requerimientos establecidos por la Disposición adicional séptima del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, relativa a la descripción del SCIIF en el informe de gestión de las entidades emisoras distintas de las sociedades anónimas cotizadas.

KPMG Auditores, S.L.

A handwritten signature in blue ink that reads 'Luis Martín Riaño'. The signature is written in a cursive style and is underlined with a single horizontal line.

Luis Martín Riaño

31 de marzo de 2023



KPMG Asesores, S.L.
P.º de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

Informe de Verificación Independiente del Estado de Información no Financiera de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2022

A los Accionistas de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.:

De acuerdo con el artículo 49 del Código de Comercio, hemos realizado la verificación, con un alcance de seguridad limitada, del Estado de Información No Financiera Consolidado (en adelante EINF) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022, de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, la Sociedad) que forma parte del Informe de Gestión consolidado de 2022 de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

Responsabilidad de los Administradores

La formulación del EINF incluido en el Informe de Gestión de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., así como el contenido del mismo, es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. El EINF se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los *Sustainability Reporting Standards* de Global Reporting Initiative (estándares GRI) seleccionados de acuerdo con lo mencionado para cada materia en la tabla "Anexo: Tabla de correspondencia de contenidos según los indicadores de la Ley 11/2018" que figura en el citado EINF.

Esta responsabilidad incluye asimismo el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que el EINF esté libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Los administradores de la Sociedad son también responsables de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación del EINF.



Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las normas internacionales de independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional, diligencia, confidencialidad y profesionalidad.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de Calidad 1 (NIGC 1) que le requiere el diseño, la implantación y la operación de un sistema de gestión de calidad que incluye políticas o procedimientos relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de Información No Financiera y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de revisión de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría y de la Revisión de Información Financiera Histórica" (ISAE 3000 Revisada) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

En un trabajo de aseguramiento limitado los procedimientos llevados a cabo varían en naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de aseguramiento razonable y, por lo tanto, la seguridad que se obtiene es sustancialmente menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades y áreas responsables de la Sociedad que han participado en la elaboración del EINF, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el EINF y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal de la Sociedad para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.
- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2023 en función del análisis de materialidad realizado por la Sociedad y descrito en el apartado "1.1. Estudio de materialidad para la identificación de asuntos relevantes", considerando contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINF del ejercicio 2023.

- Revisión de la información relativa con los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación con los aspectos materiales presentados en el EINF del ejercicio 2023.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2023 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.
- Obtención de una carta de manifestaciones de los Administradores y la Dirección.

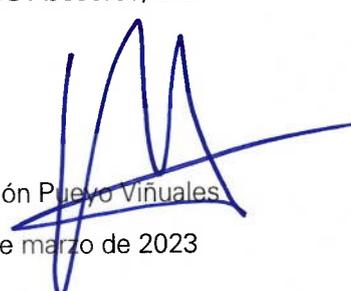
Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido, no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINF de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022, no haya sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados y de acuerdo con lo mencionado para cada materia en la tabla "Anexo: Tabla de correspondencia de contenidos según los indicadores de la Ley 11/2018" del citado EINF.

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

KPMG Asesores, S.L.


Ramón Puelo Viñuales

31 de marzo de 2023





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

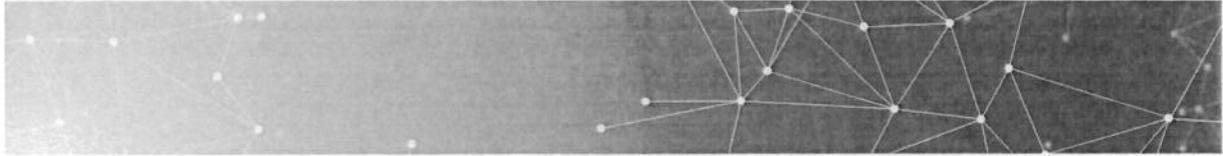
ESTADO DE INFORMACIÓN NO
FINANCIERA
2022

A small, handwritten signature in blue ink located in the bottom right corner of the page.



Índice

1. Acerca de este informe	3
1.1. Estudio de materialidad para la identificación de asuntos relevantes	3
1.2. Alcance del informe	5
2. Información general de la compañía	6
2.1. Modelo de negocio	6
2.2. Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución	7
2.3. Principales políticas y procedimientos	8
3. Ética, integridad y transparencia	9
3.1. Modelo de gobierno	9
3.2. Sistema de control interno	10
3.3. La gestión de los riesgos en Sareb y el impacto de la covid-19	11
3.4. Lucha contra la corrupción, el soborno y el blanqueo de capitales	15
3.5. Información fiscal	16
3.6. El respeto a los derechos humanos	16
4. La gestión ambiental en Sareb	17
4.1. Políticas y compromisos de la compañía	18
4.2. Sistemas de gestión ISO y certificaciones ambientales	19
4.3. Economía circular y prevención y gestión de residuos	20
4.4. Uso sostenible de los recursos	22
4.5. Cambio climático	27
4.6. Protección de la biodiversidad	28
5. Gestión social y de personal	30
5.1. Principales riesgos y políticas en materia de recursos humanos	30
5.2. Principales datos de empleo	30
5.3. Organización del trabajo y relaciones sociales	37
5.4. Salud y seguridad	40
5.5. Formación	40
6. Compromiso con la Sociedad y sus grupos de interés	43
6.3. Cadena de suministro responsable	46
6.4. Servicio de atención público	46
Anexo: Tabla de correspondencia de contenidos según los indicadores de la Ley 11/2018	49



1. Acerca de este informe

Con la aprobación de la Ley 11/2018 de Información no Financiera y Diversidad (LINF) en diciembre de 2018, concluyó el proceso iniciado en enero de 2017 para transponer al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/95/ UE Parlamento Europeo y del Consejo.

Esta nueva Ley eleva significativamente las exigencias en materia de transparencia y reporte, al tiempo que amplía el número de sociedades que han de presentar estados de información no financiera, extendiendo la obligación a las compañías de más de 250 empleados -como es el caso de Sareb- en un plazo máximo de tres años, es decir, a partir de 2021.

Este informe se ha elaborado siguiendo el modelo del marco de reporte de Global Reporting Initiative (GRI), en aplicación de la opción "GRI en referencia". Los contenidos incluidos se complementan con el resto de las publicaciones e información disponible en la web corporativa de Sareb (www.sareb.es), a la que se puede acceder siguiendo los enlaces ubicados a lo largo del informe para ampliar la información.

La orientación y el enfoque de los contenidos de este nuevo informe han quedado determinados por la revisión del análisis de materialidad realizado por Sareb en 2021. No obstante, se ha profundizado sobre las otras cuestiones de información no financiera a fin de cumplir con la Ley 11/2018 y lo establecido en los Estándares de GRI para la elaboración de memorias de sostenibilidad.

Los indicadores solicitados en la Ley 11/2018 que son materiales para Sareb se reportan a través de los diferentes capítulos del informe.

Los datos recogidos a continuación están consolidados a 31 de diciembre de 2022, fecha de cierre del ejercicio.

1.1. Estudio de materialidad para la identificación de asuntos relevantes

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 llevó a cabo en 2021 una actualización del análisis. En esta actualización se tuvo en cuenta el doble enfoque de materialidad en referencia a 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). La metodología empleada permite involucrar a los diferentes grupos de interés clave para Sareb mediante análisis documental interno y externo y de tendencias, además de consultas específicas para cada uno de los grupos.

Los resultados del análisis de materialidad han sido considerados en el proceso de elaboración del Estado de Información No Financiera de Sareb para cubrir los aspectos relevantes para los diferentes grupos de interés y contribuir así a la máxima transparencia en la gestión de 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.

A continuación, pueden observarse los 31 asuntos relevantes surgidos del análisis -todos ellos trascendentes, aunque ordenados por prioridad- y la matriz de materialidad resultante.

ASUNTOS DE PRIMER NIVEL

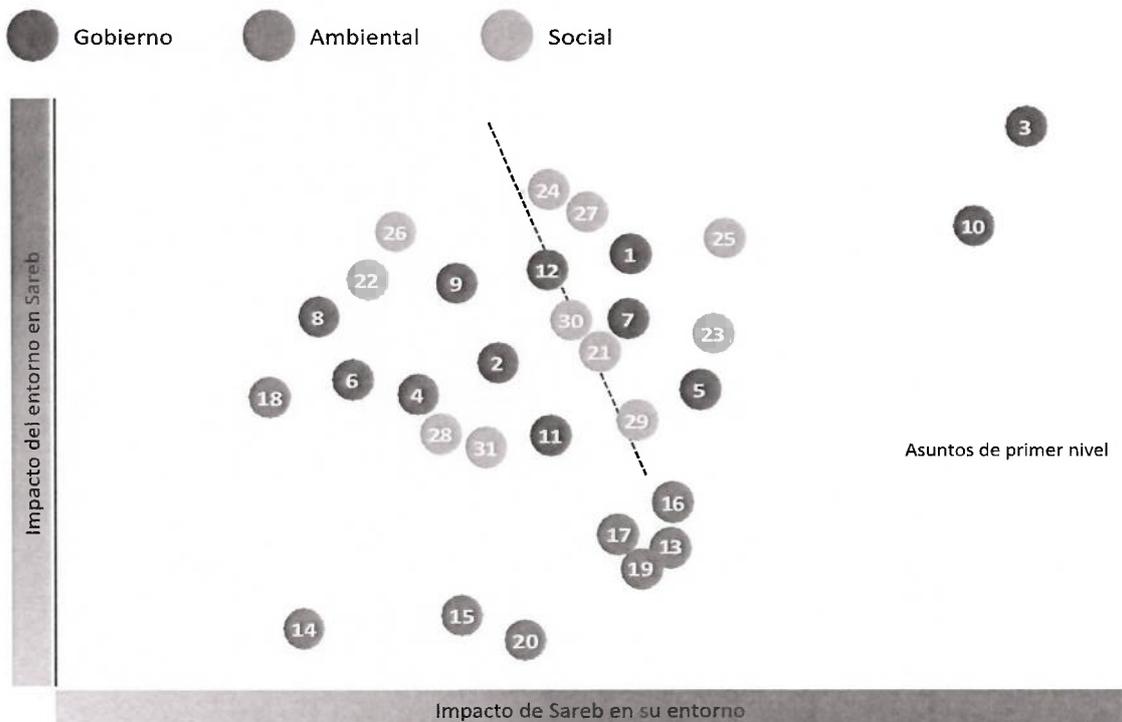
- 3 Ética y anticorrupción
- 10 Transparencia
- 25 Diversidad e igualdad
- 23 Acción social
- 1 Estructura de Gobierno
- 5 Identificación y evaluación de riesgos
- 27 Bienestar y seguridad laboral
- 7 Cumplimiento
- 24 Empleo y talento
- 29 Compromiso con clientes

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
- Generación de valor para el accionista
- 4 Recuperación de propiedades y búsqueda de alternativas ocupacionales
- 22 Certificados de sostenibilidad para edificios
- 15 Integración de riesgos ESG
- 6 Gestión de la reputación y marca
- 8 Salud y seguridad en los edificios
- 18 Protección de la biodiversidad a través de su actividad
- 14



Tras la observación de los resultados, se obtienen las siguientes conclusiones relevantes para el reporte de indicadores:

- Los dos asuntos que muestran una relevancia significativamente por encima del resto son ética y anticorrupción, y transparencia. Ambos son valorados como altamente relevantes tanto a nivel externo como a nivel interno.
- En el resultado global se aprecia un claro equilibrio entre los ámbitos social y de gobernanza, destacando los aspectos vinculados con el bienestar, la seguridad y la diversidad de la plantilla, y con el cumplimiento y la gestión de riesgos.
- Los aspectos ambientales presentan una relevancia media/baja a pesar del peso que tienen en el análisis documental, especialmente en marcos de reporting. En los resultados de las consultas, estos aspectos no se encuentran entre los más relevantes, no encontrándose ninguno entre los 10 más relevantes tanto en las consultas internas como en las externas. Previsiblemente estos aspectos irán adquiriendo relevancia y madurez en el sector en línea con la creciente importancia social, política y regulatoria de este ámbito.
- Con la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, se incorpora la sostenibilidad y utilidad 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 cumplimiento de la Ley 11/2018 se identifican a continuación los aspectos que no resultan materiales para Sareb a efectos de este informe, en línea con los resultados del nuevo análisis de materialidad:

- **Descripción de medidas para prevenir, reducir o reparar las emisiones que afectan gravemente el medio ambiente, teniendo en cuenta cualquier forma de contaminación atmosférica específica de la actividad, así como la contaminación acústica, lumínica, olores, vibraciones o partículas NOx, SOx, CO, COV.** No se considera material el reporte de información referente a la contaminación atmosférica dado que Sareb no posee activos en los que estén desarrollando actualmente actividades industriales generadoras de este tipo de emisiones. Al mismo tiempo, tampoco se reportan cifras relativas a contaminación acústica o lumínica, dado que la actividad de desarrollo inmobiliario de Sareb se lleva a cabo en torno a la figura de promotor, de modo que la responsabilidad sobre el cumplimiento de los requerimientos de la normativa vigente en esos aspectos debe ser garantizado por la empresa contratista encargada de la construcción. No obstante, Sareb, a través de sus gestores especializados, solicita por contrato el cumplimiento de la normativa vigente exigible -estatal, regional o local- por parte del contratista.
- **Acciones para combatir el desperdicio de alimentos:** Información considerada no material atendiendo a la actividad desarrollada por la compañía.

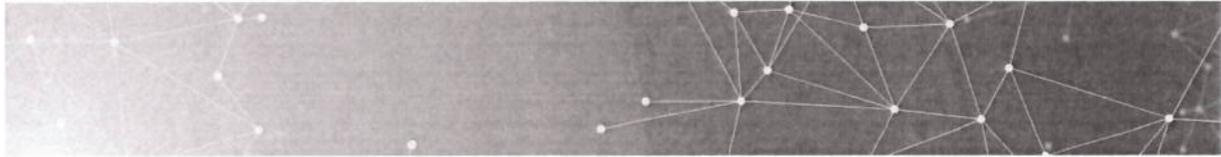
Los grupos de interés de Sareb

Sareb mantiene un compromiso de transparencia y disponibilidad de información con sus empleados y accionistas, la Administración Pública y los supervisores, sus clientes, sus proveedores y la Sociedad en general. Así, la compañía cuenta con diferentes mecanismos –digitales y presenciales– adaptados a cada grupo de interés, con el fin de gestionar la relación entre las partes y facilitar información útil para la toma de decisiones respecto a la organización.

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

1.2. Alcance del informe

La información y los datos cuantitativos del presente informe se circunscriben al año 2022 y se reportan conforme al perímetro de agregación financiera, salvo que se indique lo contrario en alguno de ellos a lo largo del documento. No obstante, y con el objetivo de facilitar la comprensión del lector acerca de la evolución del negocio desde su origen, pueden incluirse también cifras y hechos relativos a años anteriores.



2. Información general de la compañía

Sareb se constituye en noviembre de 2012 como parte del Memorando de Entendimiento (MoU) suscrito entre las autoridades españolas e internacionales para ayudar a la reestructuración y recapitalización del sector bancario español. El acuerdo establece la creación de una sociedad gestora a la que transferir los inmuebles adjudicados y préstamos al promotor de las entidades que atravesaban mayores dificultades debido a su excesiva exposición al sector inmobiliario, con el objetivo de liquidar de forma ordenada los activos.

La compañía adquirió de las entidades que recibieron ayudas públicas unos 200.000 activos por valor de 50.781 millones de euros, de los que el 80% eran activos financieros y el 20%, activos inmobiliarios. En el momento de su constitución la mayor parte de su capital era privado, 55%, mientras que el 45% estaba en manos del Estado, a través del FROB. Durante el ejercicio 2022 se han producido cambios en la composición del accionariado de la sociedad en base a lo estipulado en el Real Decreto Ley 1/2022, el cual habilita al FROB a poder adquirir una participación mayoritaria en la sociedad. Dicho cambio ha supuesto una reordenación de los porcentajes de participación del FROB en la sociedad, alcanzando un 50,14%; no obstante lo anterior, dicha modificación no supone ningún cambio en el marco contable aplicable a la sociedad, como la Circular 5/2015 de Banco de España, entre otras, puesto que dicho Real Decreto Ley estipula que el marco jurídico y normativo de la sociedad permanece inalterable.

2.1. Modelo de negocio

Con un enfoque estratégico que pasa por optimizar los flujos de caja en la desinversión de su cartera, así como la generación de valor social, la actividad de Sareb -que cuenta con 322 empleados a cierre de 2022- se estructura en tres estrategias diferenciadas:

- a) Por un lado, durante el ejercicio 2022 y fruto de la aprobación del RD 1/2022, se introduce en Sareb el principio de sostenibilidad y utilidad social. Aunque Sareb viene realizando gestión social de sus activos desde su creación, dicho principio implica que Sareb ponga foco en la maximización del valor económico y social de su cartera, destacando el nuevo modelo de gestión social que implica la firma de contratos de alquiler social en todos aquellos casos en los que existan familias con vulnerabilidad identificada habitando viviendas propiedad de Sareb, así como el impulso de venta de vivienda asequible, tanto a AA.PP. para su uso como parque público de alquiler como a particulares, que permiten generar asimismo los flujos de desinversión necesarios para repagar la deuda. Durante el ejercicio 2022 Sareb cuenta con Servihabitat como su *servicer* especialista en gestión social
- b) Para aquella parte de la cartera con menor valor social directo, la estrategia se centra en acelerar los ritmos de ventas, principalmente en canales minoristas, con el objetivo de liquidar la totalidad de la cartera en 2027, tal y como estipula su mandato. En cualquier caso, se tendrá en consideración en la gestión y venta de los activos el potencial valor social que se pueda generar. La gestión comercial se ha delegado en gestores comerciales externos o *servicers*. Sareb ha vuelto a licitar en 2022 los contratos de gestión de su cartera de préstamos e inmuebles en desinversión, adjudicándose a los nuevos gestores comerciales Hipoges Iberia y Anticipa-Aliseda, que sustituyen a los anteriores (Altamira Asset Management, Haya Real Estate, Servihabitat y Solvia).
- c) Por último, el planteamiento de generación de valor se centra en todos aquellos activos en los que, a través de la inversión y una gestión especializada, se puede generar valor respecto a su venta en estado actual. En esta estrategia se identifican tres líneas de actuación:
 - (i) desarrollo de promoción inmobiliaria
 - (ii) finalización de obras en curso paradas y suelos finalistas
 - (iii) gestión y desarrollo urbanístico de suelos.

Por el lado de los costes, El enfoque estratégico de la compañía se asienta en la optimización de los mismos, para lo que la compañía cuenta con un Plan de Eficiencia lanzado en 2020, enfocado en el ahorro y contención de gastos, y consolidado en los ejercicios 2021 y 2022. Desde su puesta en marcha, la compañía ha reducido significativamente su base de costes, especialmente en aquellos con mayor componente fijo y menos dependientes del nivel de actividad, y se ha realizado una revisión de todas las fuentes de gasto para identificar

Los gastos totales de explotación de Sareb se han reducido en 89 millones de euros¹ respecto al mismo periodo del año anterior (al pasar de 697 a 612 millones de euros), principalmente por unos menores volúmenes de transformación de préstamo y adecuaciones de la cartera inmobiliaria.

Es importante destacar la incidencia que tienen los gastos de adecuación de inmuebles, consecuencia del mayor esfuerzo realizado por la compañía en el porfolio residencial para facilitar la venta minorista e impulsar un impacto positivo en margen. Es significativo el deterioro con el que Sareb recibe los inmuebles tras el proceso recuperación de créditos impagados, que requiere que la compañía realice significativos esfuerzos en ejecutar su adecuación para facilitar la venta minorista.

Sareb ha adoptado medidas adicionales de eficiencia implantadas en el segundo semestre del año. A cierre del ejercicio, se han cumplido los objetivos previstos en cuanto a la contención de gastos.

El modelo de negocio de Sareb contempla también el desarrollo de iniciativas conjuntas con las administraciones públicas para paliar, en la medida de lo posible, el problema de la escasez de vivienda social en España. En este sentido, la compañía tiene a disposición de comunidades autónomas y ayuntamientos hasta 15.000 viviendas, tanto para su cesión temporal a través de convenios, como para alcanzar acuerdos de venta para completar sus programas de vivienda social.

La actividad de Sareb se circunscribe a la geografía española.

2.2. Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución

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, el ejercicio 2022 ha estado marcado por la inestabilidad geopolítica y, especialmente, por el incremento progresivo de la inflación que se ha mantenido constante durante todo el ejercicio 2022 lo cual ha derivado en un incremento de los tipos de interés como medida de los principales bancos centrales para intentar frenar dicha escalada de precios. Esta situación de escalada de precios y tipos de interés es probable que impacte en la economía, y especialmente en el mercado inmobiliario.

En paralelo al contexto económico, cabe destacar algunas de las tendencias futuras que supondrán un reto para la compañía en el corto y medio plazo:

- Cambios demográficos y sociales: en 2027 en España se contabilizarán más de 48 millones de habitantes –más de un cuarto tendrá más de 65 años– (INE, 2018). Asimismo, las familias tienden a reducir su tamaño.
- Plan de recuperación económica de la Unión Europea (UE): parte de los fondos aprobados con motivo de la ralentización económica por la pandemia irán destinados al sector inmobiliario y la construcción, en concreto a la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana, así como a la eficiencia energética.
- Eficiencia energética en edificios: los edificios consumen el 40% de la energía utilizada en la UE. En línea con el Acuerdo de París, la UE ha establecido un objetivo indicativo de mejora de la eficiencia energética de al menos un 27% para 2030.
- Innovación aplicada al negocio inmobiliario: la aplicación de tecnologías como la realidad virtual, la inteligencia artificial, internet de las cosas o el Big Data están transformando la operativa del sector.
- Infraestructuras resilientes al cambio climático: la inversión en infraestructuras bajas en carbono, combinada con reformas estructurales, podría aumentar el PIB mundial hasta en un 5 % para 2050, al tiempo que se reducirían las emisiones de CO₂ y se mitigarían los riesgos asociados a eventos climáticos extremos (OCDE, 2017).
- Ciudades inteligentes e interconectadas: la incorporación de tecnología busca mejorar la eficiencia y las condiciones de vida en las ciudades.
- Nuevos modelos residenciales: la aparición de nuevos modelos de convivencia adquiere mayor relevancia e impulsa

¹ El dato de gastos no incluye las provisiones y deterioros (32 millones en el ejercicio 2021 y 96 millones correspondientes al 2022).

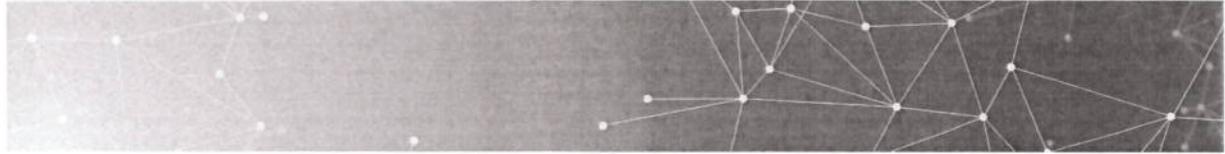
el mercado de estos activos.

- Evolución de los precios de la vivienda: el Índice de Precios de la Vivienda (IPV), según el INE, continúa su tendencia creciente, más pronunciada en el caso de segunda mano que de obra nueva.
- Evolución de los tipos de interés de mercado: el aumento del euribor a 3 meses se espera que pueda mantenerse o aumentar en el corto y medio plazo, con un impacto en los gastos financieros de la Compañía que podrían ser relevantes. En el contexto actual de la compañía, se ha decidido no realizar coberturas de tipos de interés con instrumentos derivados.

2.3. Principales políticas y procedimientos

Sareb cuenta con numerosas políticas y procedimientos que rigen el comportamiento de la compañía, con el fin de actuar con el debido control. Se muestran a continuación las principales políticas de la compañía relacionadas con cuestiones sociales, medioambientales y de cumplimiento, que se explicarán con mayor detalle a lo largo del informe:

Ámbitos	Políticas/ Compromisos	Descripción
Cumplimiento	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. Los valores corporativos de Sareb que rigen en el día a día de la Compañía son los siguientes: Integridad, Transparencia, Eficacia, Conocimiento, Sostenibilidad y Utilidad Social.
	Política general de retribuciones para los miembros del Consejo de Administración	Establece los principios y pautas para definir el marco retributivo de los miembros del Consejo de Administración de Sareb.
	Política de prevención del Riesgo Penal, Fraude Soborno y Corrupción	Sareb dispone de la Política de Prevención del Riesgo Penal, del Fraude, el Soborno y la Corrupción, con la finalidad de implantar en la Organización una cultura ética y comprometida con el marco legal y normativo vigente, rechazando la comisión de cualquier ilícito penal, incluido el fraude, corrupción y soborno.
	Normativa para la prevención del blanqueo de capitales y financiación de terrorismo	Define mecanismos de control adecuados y efectivos, basados en el establecimiento de normas y procedimientos de obligado cumplimiento.
	Política de conflictos de interés y operaciones vinculadas	Identifica situaciones en las que podrían existir conflictos de interés entre los consejeros accionistas y la sociedad y establece unos criterios de aplicación de la política más restrictivos que los exigibles por la normativa mercantil aplicable.
Cuestiones sociales y de personal	Política de Personas y Cultura	Asegura el alineamiento de todos los directivos y empleados de Sareb, así como la atracción, motivación y fidelización de los mismos.
Cuestiones Ambientales y reputacionales	Política Sostenibilidad	Define las directrices medioambientales y sociales a seguir en el ejercicio y desarrollo de la actividad de Sareb para promover la creación de valor, así como las líneas de actuación en la relación con terceros para mitigar riesgos de reputación corporativa



3. Ética, integridad y transparencia

Con el objetivo de cumplir con sus compromisos en materia de ética, integridad y transparencia, y prevenir los posibles riesgos a los que se pueda enfrentar la entidad en este sentido, Sareb cuenta con un robusto modelo de cumplimiento y gobierno.

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

Sareb hace públicos informes de actividad semestral y anual, además de otros informes que dan cuentas de su gestión².

3.1. Modelo de gobierno

El modelo de gobierno de la compañía está conformado por dos órganos principales: la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, cuyo funcionamiento se apoya en el Comité de Auditoría y el de Retribuciones y Nombramientos. Adicionalmente, el Comité de Dirección de Sareb como órgano máximo de decisión interno asiste al Consejo de Administración en la dirección de la gestión financiera y operativa, y en sus funciones de informe presupuestario y de gestión, entre otras, atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto 1559/2012.

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

Por su parte, el Consejo de Administración³ es el órgano de representación, administración, gestión y control de la sociedad y sigue las mejores prácticas de gobierno aplicables a las sociedades cotizadas. Actualmente, está compuesto por 9 consejeros, de los cuales un tercio son independientes, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1559/2012, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

En enero de 2022 se aprobó el Real Decreto-ley 1/2022, por el que se modifican: la Ley 9/2012, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, 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 Sareb

Además:

- El Real Decreto Ley 1/2022 elimina 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 convirtió 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").

² Más información en <https://www.sareb.es/nosotros/gobierno-corporativo/informes/>.

³ Para saber más acerca del Consejo de Administración y su desempeño puede consultarse información en la sección de Gobierno Corporativo disponible en www.sareb.es, así como en los diferentes informes de gestión.

- Se procede a la adaptación del régimen supervisor y de fiscalización de Sareb, así como del seguimiento del cumplimiento de sus objetivos. Por un lado, ante una toma de control público, se elimina la Comisión de Seguimiento, dado que el seguimiento de la actividad de la sociedad y la comprobación del cumplimiento de sus objetivos se realizará directamente a través de los órganos de control de la sociedad. Finalmente, se mantiene el actual régimen de supervisión y sanción atribuido al Banco de España.
- Se incorpora, respetando el objeto social actual de Sareb, la posibilidad de enajenación de activos en base al principio general de sostenibilidad. Hasta la fecha, en el marco de su estrategia de responsabilidad social corporativa, la compañía ya ha venido realizando en los últimos años acciones en materia de vivienda social a través de la firma de distintos convenios. Esta habilitación permite reforzar este compromiso, en aras de maximizar el impacto positivo de la compañía en la sociedad.

La retribución de los miembros del Consejo de Administración

El marco retributivo de Sareb está definido en la Política General de Retribuciones para los miembros del Consejo de Administración, que se modificó por la Junta General de Accionistas del 29 de junio de 2022 para adaptarla a los cambios normativos derivados del sometimiento de la Sociedad a la Disposición adicional octava del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral y normativa de desarrollo.

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

En el capítulo 5 del presente informe se reporta la remuneración de los miembros del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2022, en cumplimiento de la Ley 11/2018.

3.2. Sistema de control interno

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

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

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

En paralelo, la compañía también dispone de un Sistema de control interno sobre procesos estratégicos y de gobierno (SCEG), de un Sistema de control interno sobre los procesos de gestión de riesgos de negocio (SCIR), 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.

Para la difusión del buzón y el conocimiento entre sus empleados y los *servicers*, Sareb desarrolla diferentes iniciativas. Entre otras, destacan la celebración de sesiones informativas presenciales y en remoto, programadas para el primer trimestre de 2023, la colocación de cartelería en las ubicaciones donde se encuentra el personal que gestiona los activos de Sareb y la difusión de noticias en la intranet.

En 2022 se han recibido 10 denuncias por los distintos canales de los que dispone Sareb (buzón de denuncias y otros). Dos de ellas están en curso a cierre de este informe, y pudieran estar relacionadas con aspectos relativos a vulneración de los Derechos Humanos⁴ dentro del ámbito laboral.

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.

3.3. La gestión de los riesgos en Sareb y el impacto de la covid-19

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

La crisis sanitaria ocasionada por la covid-19, con su consiguiente impacto en la economía y en el sector inmobiliario, ha constituido uno de los principales riesgos gestionados y que perdurarán en el corto y medio plazo.

En las diferentes reuniones, tanto del Comité de Auditoría como del Consejo de Administración, en los meses de noviembre y diciembre de 2022, se ha avanzado en el establecimiento de una nueva política de gestión de riesgos y control que responda a la nueva situación derivada de la reclasificación de Sareb en las Cuentas Nacionales como unidad perteneciente al sector de las Administraciones Públicas, y a la eliminación de las limitaciones de la participación del Estado en el accionariado de Sareb. Los cambios estructurales y normativos derivados de las circunstancias descritas deben incorporarse en el enfoque sobre cómo se enfrenta la compañía a los riesgos derivados de su actividad, buscando una simplificación del modelo de control y gestión, reforzando la plena transparencia con la que siempre ha actuado la compañía, lo que implicará que en el año 2023 la taxonomía de riesgos sea diferente a la actual.

En la actualidad, la taxonomía de riesgos de Sareb es la siguiente:

⁴ Según la OIT, se incluyen dentro del concepto de “Derechos Humanos” las siguientes categorías: la libertad de asociación y la libertad sindical y el reconocimiento efectivo del derecho de negociación colectiva, la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio, la abolición del trabajo infantil y la eliminación de la discriminación en materia de empleo y ocupación.



<p>Integridad</p>	<p>Definición del riesgo: 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.</p> <p>¿Cómo se gestiona?: El riesgo de integridad consta de varios subtipos de riesgos; conflictos de intereses, blanqueo de capitales, riesgo penal, riesgo de privacidad y riesgo reputacional por contagio. Cada uno de estos subtipos de riesgo cuenta con una metodología de evaluación y gestión propia, que es aprobada por el Comité de Gestión de Riesgos y Controles, órgano dependiente del Comité de Auditoría, como Desarrollo de la Política de Gestión de Riesgos. Las medidas de control pasan por el uso de herramientas ad-hoc para cada una de sus tipologías, desde una herramienta propia para evaluar y gestionar el riesgo, como ocurre con prevención de blanqueo de capitales y privacidad, a cruces con listas internas, mecanizados en los aplicativos de negocio de la compañía, con sus propias alertas y facultades de aprobación. El Órgano de Control Interno es el comité encargado del diseño y evaluación de las medidas de gestión del riesgo de integridad de la compañía.</p>
<p>Información financiera</p>	<p>Definición del riesgo: 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.</p> <p>¿Cómo se gestiona?: La gestión comprende un conjunto de controles que proporcionan seguridad razonable sobre la fiabilidad de la información financiera incluida en las cuentas anuales.</p> <p>En relación con las situaciones pandémicas, los planes de continuidad tanto de los elementos humanos (distintos ejecutores) como técnicos (sistemas programados para trabajar <i>online</i> desde cualquier punto exterior a las oficinas) garantizan la ejecución y aprobación de la información financiera. El diseño y ejecución de controles sobre la información financiera se ha podido llevar a cabo mediante el trabajo en remoto sin que se hayan visto afectados los plazos, salvo en algún control relacionado con tasaciones de inmuebles, tarea que se ha visto demorada por el decreto de estado de alarma.</p>
<p>Operacional</p>	<p>Definición del riesgo: 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. Para la correcta gestión de los riesgos provocados por la covid-19 se han identificado, bajo un contexto externo -no dependiente de Sareb- e interno -dependiente de la compañía-, diferentes escenarios y niveles de afectación, incluyendo para cada parámetro medidas basadas en el impacto y la probabilidad de ocurrencia de cada uno de los escenarios identificados.</p>

	<p>¿Cómo se gestiona?: 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.</p> <p>Los controles que permiten a la compañía gestionar de manera adecuada los riesgos operacionales relacionados, por ejemplo, con la covid-19 y se vertebran en tres ámbitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Procesos: Se dispone de un cuerpo normativo completo y un documento de acciones y controles frente a posibles escenarios adversos causados por la pandemia. • Tecnología: Existe una arquitectura híbrida (con centros de respaldo, escalado, etc...) donde se realizan pruebas para ver el impacto que puede causar tanto la caída de ciertos sistemas como la utilización reiterada de otros. • Personas: Se identifican las funciones críticas de la compañía y las personas y/o proveedores que participan en ellas. Se realiza seguimiento del estado de los proveedores para poder buscar (junto con el responsable de la función) un plan B en caso de contingencia con dicho proveedor. <p>Asimismo, cabe resaltar que el Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio de Sareb sigue las prácticas de la norma ISO 22301. Los planes de contingencia de la compañía forman parte de estas prácticas, y uno de los destacados es el que tiene como objeto hacer frente a pandemias, que sigue un modelo sistemático que posee la capacidad táctica y estratégica para planificar y responder de forma correcta a las situaciones y amenazas derivadas de esa contingencia con el objetivo de asegurar la continuidad de negocio a un nivel aceptable definido previamente.</p> <p>El diseño y ejecución de controles se ha podido llevar a cabo mediante el trabajo en remoto sin que se hayan visto afectados ni los plazos ni la calidad del trabajo.</p>
Crédito	<p>Definición del riesgo: 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.</p> <p>¿Cómo se gestiona?: La gestión establece procedimientos específicos en función de las distintas características de las unidades de activos financieros y de las operaciones. El impacto de la covid-19 ha derivado en la reducción de los <i>ratings</i> de algunas entidades, si bien ésta no ha sido significativa a efectos de los límites establecidos ni ha supuesto modificaciones en la gestión de los excedentes de tesorería.</p>
Inmobiliario	<p>Definición del riesgo: 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. En el ejercicio 2022 se ha consolidado la recuperación experimentada en el segmento residencial que se inició en el ejercicio 2021 tras la crisis del Covid -19. En el caso de suelos y terciario, dicha recuperación ha sido más lenta, habiéndose experimentado incrementos de precio de manera más tímida. En el actual contexto, la compañía permanece atenta a la evolución de la situación epidemiológica, entre otros aspectos, y trata de adaptarse a las nuevas preferencias de consumidores e inversores, que pasan por:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activos residenciales: menor priorización de la localización frente a aspectos como mayores superficies, disponibilidad de terrazas y entornos más naturales. • Suelos: durante el ejercicio, se ha ido recuperado la actividad tras una ralentización en las decisiones de medio y largo plazo para la compra de terrenos dedicados a la construcción de viviendas. • Oficinas: impacto de nuevos aspectos laborales como el teletrabajo y las medidas de protección contra la covid-19, que han transformado las preferencias de las empresas para la ubicación de sus lugares de trabajo. Se demandan ubicaciones más secundarias, con espacios abiertos y mayores medidas de higiene. • Terciario: ralentización de la compra de locales y paralización del comercio, lo que ha supuesto un retroceso de las ventas. <p>¿Cómo se gestiona?: La gestión activa del riesgo abarca el análisis de todas las variables que afectan a la evolución del mercado inmobiliario para optimizar la valoración y adelantar estrategias paliativas. Se ha realizado un modelo de <i>rating</i> inmobiliario que se actualiza periódicamente en función de la disponibilidad de datos socioeconómicos y de ventas de inmuebles y que permite mejorar la valoración de los activos inmobiliarios.</p> <p>En relación con los posibles cambios en las preferencias de los consumidores como consecuencia de la pandemia, Sareb lleva a cabo diferentes análisis de los activos (casas, segundas residencias, ubicaciones secundarias...) para poner en el mercado los inmuebles con unos precios adecuados.</p>

	<p>Definición del riesgo: 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 <i>swaps</i> de mercado.</p>
Tipo de interés	<p>¿Cómo se gestiona?: La gestión se realiza mediante el seguimiento diario de la evolución de las curvas de tipos, y mensualmente a través del análisis del impacto en los costes financieros de Sareb, sensibilizando los escenarios extremos. La covid-19 ha incrementado significativamente la incertidumbre, lo que ha llevado a una drástica reducción del volumen de operaciones en determinados mercados. En ese contexto, ha aumentado la volatilidad y la posibilidad de exposición a escenarios extremos de costes financieros. Sareb ha incrementado la frecuencia de revisión de los escenarios extremos y su impacto en los costes.</p>
Liquidez	<p>Definición del riesgo: Imposibilidad de hacer frente a las deudas adquiridas frente a terceros y contrapartes como consecuencia de no disponer de los recursos necesarios.</p> <p>¿Cómo se gestiona?: 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.</p> <p>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.</p> <p>El efecto de la pandemia no ha supuesto salidas de caja en la tesorería de Sareb, más allá de los normales derivados de su actividad. La compañía mantiene en todo momento una disponibilidad elevada y bajo compromiso de saldos a futuro, lo que permite mantener un excedente de tesorería por encima de la <i>ratio</i> de liquidez mínima disponible. De ese modo, se reduce al máximo la posibilidad de impago sobre deudas adquiridas frente a terceros.</p>
De contrapartida	<p>Definición del riesgo: 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.</p> <p>¿Cómo se gestiona?: 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 <i>default</i> de mercado de las mismas. Adicionalmente se mantienen contratos de gestión de colaterales.</p> <p>La covid-19 ha derivado en la reducción de los <i>ratings</i> de algunas entidades, si bien no ha sido significativa a efectos de los límites establecidos ni ha supuesto modificaciones en la gestión de los excedentes de tesorería.</p>
Estratégico	<p>Definición del riesgo: 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.</p> <p>¿Cómo se gestiona?: La gestión se lleva a cabo mediante el seguimiento –y la actualización con carácter anual– del Plan de Negocio. Tras la normalización económica -por el impacto de la crisis sanitaria- la estrategia de Sareb continúa apoyándose en los pilares que establece dicho plan y se ha recuperado la normalidad en la gestión.</p>
Reputacional	<p>Definición del riesgo: 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/concepto que no se ajusta a sus valores.</p> <p>¿Cómo se gestiona?: 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 Políticas de Comunicación y Relaciones Institucionales, que velan por la transparencia, y de una Política de Sostenibilidad, que recoge los compromisos para desarrollar el mandato de una manera sostenible.</p>

3.4. Lucha contra la corrupción, el soborno y el blanqueo de capitales

Sareb reconoce que abordar el riesgo de fraude y corrupción es parte importante de la gestión eficaz de cualquier organización. Para ello, se dispone de un mapa de prevención de delitos penales, que incluye algunos aspectos ESG (*Environmental, Social, Governance*), además de contar con una Política de prevención del Riesgo Penal del fraude, el soborno y la corrupción que establece las pautas de actuación para prevenir, detectar y dar respuesta a conductas que vayan en contra de los principios de ética e integridad de la compañía y de la normativa vigente. La política se basa en dos principios éticos fundamentales para Sareb: la transparencia y las buenas prácticas.

Además, la compañía cuenta con varios controles relacionados directamente con la prevención del fraude, la corrupción y el soborno. En ese sentido, cabe destacar:

- Los principios de actuación y normas de conducta en esta materia contenidas en el Código de conducta, de obligado cumplimiento para todos los empleados y los miembros de los órganos de administración de la sociedad, así como determinados proveedores y sus empleados.
- Normas y controles relativos a la entrega y aceptación de regalos e invitaciones y al modo de actuar ante un conflicto de intereses.
- Pautas de conducta específicas, reguladas en los contratos suscritos, dirigidas a los agentes, intermediarios, asesores y proveedores que se relacionan con Sareb.
- Las Instrucciones Internas de Contratación, aprobadas por el Consejo de Administración, y el Procedimiento General de Compras, que establecen los principios que han de regir las contrataciones de la entidad, conforme a la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017 y que se concretan en los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación
- Canales de comunicación de denuncias, en los que los empleados y las personas que prestan servicios indirectamente a Sareb, de manera confidencial y anónima, pueden informar de la comisión de actos con indicios de fraude o corrupción de los que se tenga conocimiento sin miedo a represalias de ningún tipo.
- Se consideran funciones esenciales para la sociedad en esta materia las normas de Gobierno Corporativo (Política de conflictos de interés y operaciones vinculadas, aplicable a consejeros y directivos) y la función realizada por los auditores, tanto internos como externos.

En 2021 se renovó la certificación de AENOR que acredita y valida que la organización tiene implantados los mecanismos adecuados para prevenir, detectar y gestionar tanto los riesgos penales, como posibles conductas de soborno, conforme a las normas UNE 19601/2017 y UNE-ISO 37001/2016, respectivamente. En noviembre de 2022 se ha realizado la auditoría de renovación de Certificación del Sistema de Gestión de Compliance Penal y Antisoborno de SAREB donde se ha comprobado la implantación del Sistema respecto a los requisitos especificados en las normas de referencia UNE 19601:2017 y UNE-ISO 37001:2017.

Además, durante este ejercicio se ha convocado a todos los empleados de Sareb que no fueron formados en 2021 y empleados de nueva incorporación, a cursos en materia de prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo y en materia de Protección de Datos.

Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales

Sareb reconoce la importancia de la lucha contra el blanqueo de capitales y es consciente del riesgo que conlleva el desarrollo de su actividad en cuanto a la posible utilización ilícita de sus servicios. La compañía vela para que su actividad esté basada en el principio de respeto de la regulación existente en esta materia, así como en la promoción y defensa de principios de responsabilidad social corporativa, entre los que se encuentra la lucha contra el blanqueo de capitales. Además, trabaja para que estos principios se traduzcan en pautas que rijan tanto el comportamiento de las personas que integran la organización como los procesos que definen las formas de trabajar y la toma de decisiones.

Para ello, la compañía cuenta con una Normativa de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, actualizada conforme a los cambios de la ley, en la que se concretan mecanismos de control adecuados y efectivos, basados en el establecimiento de normas y procedimientos de obligado cumplimiento dirigidos a:

- Cumplir con la normativa vigente en cada momento sobre prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y con las recomendaciones emitidas por los organismos y autoridades nacionales e internacionales.
- Implantar procedimientos, sistemas de control y canales de comunicación adecuados que garanticen que las operaciones realizadas sobre sus activos no sean utilizadas para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo.
- Establecer políticas de aceptación de clientes y procedimientos relativos a la identificación y conocimiento del cliente que



impidan el acceso a los servicios de la compañía a personas o colectivos no deseados, garantizando que todos sus empleados las conozcan y observen.

- Implicar a todos los niveles de la organización en el cumplimiento de estas normas.

3.5. Información fiscal

Como parte del compromiso de Sareb con la transparencia, se reporta a continuación información acerca de los resultados de la compañía, los impuestos y las subvenciones recibidas durante el ejercicio de 2022.

Información fiscal (En M€)

	2020	2021	2022
Resultado del ejercicio	-1.073	-1.626	-1.506
Impuesto sobre Sociedades	-1	-1 ⁵	-2
Subvenciones recibidas	0	0	0

Adicionalmente al impuesto de sociedades anteriormente mencionado, Sareb ha pagado durante 2022 84 millones de euros en concepto de IVA no deducible y 96 millones de euros por IBIs, plusvalías municipales y otras tasas.

3.6. El respeto a los derechos humanos

El Código de conducta de la compañía recoge expresamente los principios del pacto de las Naciones Unidas sobre Derechos Humanos. Los estándares éticos en los que se fundamenta este código -que son de obligado cumplimiento para todos los empleados y proveedores- comprenden:

- El respeto a la dignidad de las personas y a los derechos que les son inherentes.
- El respeto a la igualdad de las personas y a su diversidad, lo que requiere, respecto de todo tipo de relaciones personales y profesionales derivadas de los negocios y actividades, un comportamiento respetuoso y equitativo en el que no tienen cabida actitudes discriminatorias por razón de sexo, origen étnico, credo, religión, edad o discapacidad.

En el ámbito laboral, la compañía dispone de mecanismos internos que permiten la prevención, identificación y gestión de circunstancias que vulneren los Derechos Humanos. Por ello, cuenta con un Protocolo de Acoso en el que se recoge el procedimiento que los empleados deben seguir en el caso de que ocurran comportamientos contrarios al Código de conducta. Se puede consultar el detalle en el capítulo 5 de este documento.

Las medidas para garantizar el respeto a los derechos humanos comprenden también aquellas actuaciones desarrolladas por Sareb con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda de colectivos en riesgo de exclusión. En ese sentido, la compañía mantiene convenios de cesión temporal de viviendas para alquiler social con comunidades autónomas y ayuntamientos españoles, al tiempo que gestiona acuerdos propios con familias en situación de vulnerabilidad que habitan en viviendas de Sareb. En el capítulo 6 del presente Estado de Información No Financiera puede encontrarse más información sobre las iniciativas de acceso a la vivienda implantadas por la compañía.

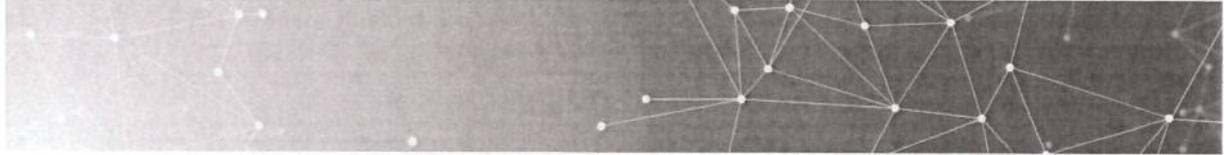
Por otro lado, el OCI (Órgano de Control Interno) es el órgano colegiado encargado, por una parte, de reforzar los valores que constituyen las señas de identidad de la compañía y, por otra, de facilitar los principios y criterios fundamentales para orientar la conducta de los colaboradores en el desarrollo de su actividad diaria, además de promover el comportamiento ético y responsable.

En la misma línea, Sareb está comprometida con la aplicación del contenido de la Declaración Universal de los Derechos Humanos del Pacto Mundial de Naciones Unidas, al que se encuentra adherida formalmente.

A través del Buzón de denuncias, los empleados de Sareb y terceros relacionados con la compañía -en concreto *servicers* y proveedores- pueden comunicar irregularidades, entre otras las relacionadas con los derechos humanos y otras conductas

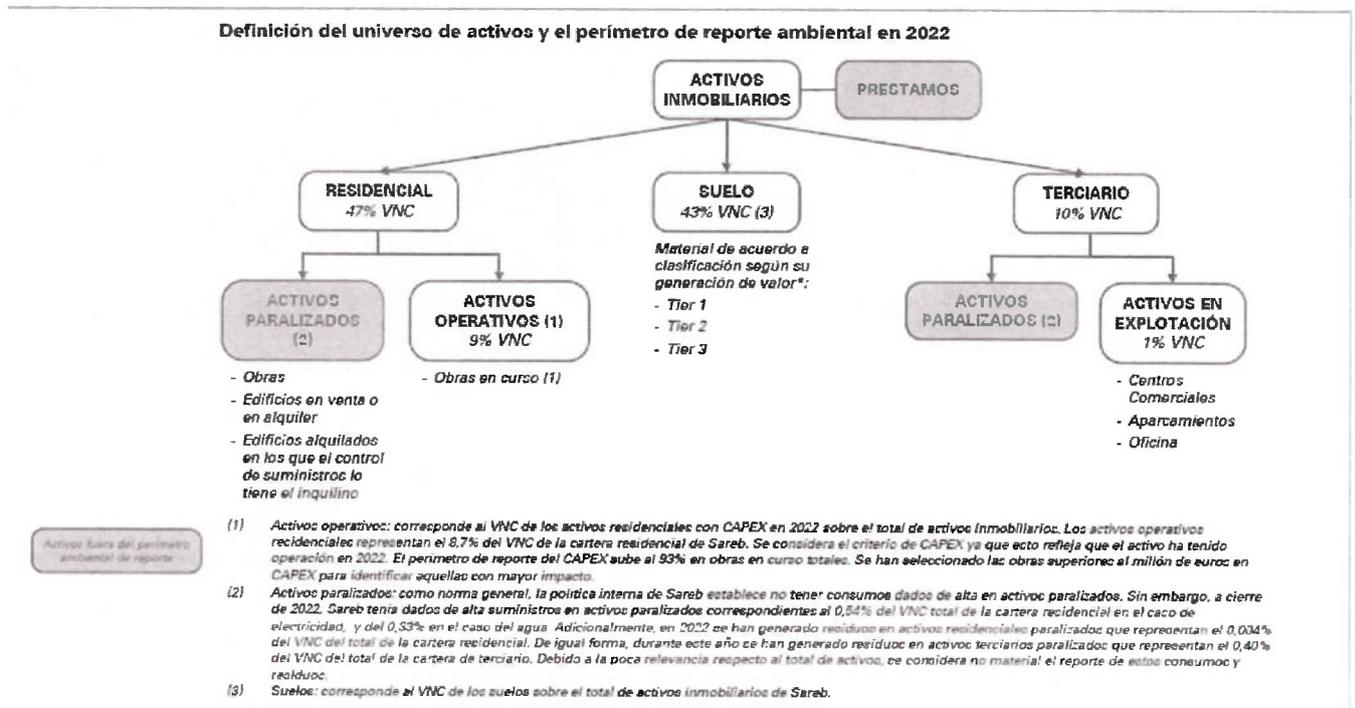
⁵ Gasto de Impuesto sobre Sociedades.

éticamente cuestionables. Como se ha explicado anteriormente, a cierre de este informe, hay dos denuncias en estudio, que podrían estar relacionadas con la vulneración de los derechos humanos⁶.



4. La gestión ambiental en Sareb

El reporte de esta información tiene en cuenta, además de la matriz de materialidad de Sareb y lo establecido en la Ley 11/2018, la realización de un estudio de relevancia de los indicadores medioambientales por cada uno de los diferentes tipos de activos que posee Sareb en cartera, teniendo en cuenta la situación de los mismos. Dicho estudio ha permitido definir el perímetro de reporte que se muestra a continuación:



⁶ Según la OIT, se incluyen dentro del concepto de “Derechos Humanos” las siguientes categorías: la libertad de asociación y la libertad sindical y el reconocimiento efectivo del derecho de negociación colectiva, la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio, la abolición del trabajo infantil y la eliminación de la discriminación en materia de empleo y ocupación.



Requerimiento medioambiental	Oficinas centrales	Obras en curso	Centros comerciales en explotación	Aparcamientos en explotación	Oficinas en explotación	Suelos	Campos de Golf
Procedimiento de evaluación o certificación ambiental	X	X	X	X	X	X	
Residuos: medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos	X		X			X	X
Consumo agua	X		X		X		X
Consumo de materias primas y medidas adoptadas para mejorar la eficiencia de uso	X	X (*)					
Consumo directo e indirecto de energía	X		X	X	X		X
Medidas tomadas para mejorar la eficiencia energética	X		X	X	X		
Uso energías renovable	X		X	X	X		X
Cambio climático: emisiones de GEI emisiones	X		X	X	X		X
Protección de la biodiversidad		X				X	X

(*) En las obras en curso, se tienen en cuenta como materias primas los consumos de hormigón y acero

En paralelo, se consideran relevantes los siguientes indicadores -independientemente de la tipología de los activos de Sareb-, que se abordan de forma transversal a lo largo del presente epígrafe del EINF:

- Enfoque de gestión: políticas y riesgos.
- Efectos actuales y previsibles de las actividades de la empresa en el medio ambiente y en su caso, la salud y la seguridad.
- Recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales.
- Aplicación del principio de precaución.
- Cuantía de provisiones y garantías dotadas para cubrir riesgos ambientales.
- Metas de reducción establecidas voluntariamente a medio y largo plazo para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y los medios implementados para tal fin.
- Medidas para adaptarse al cambio climático.

4.1. Políticas y compromisos de la compañía

Sareb asume como propio el compromiso de compatibilizar las actividades del negocio con el máximo respeto al medioambiente. La compañía tiene implantada una Política de Sostenibilidad en la que se recogen los principios y aspectos clave a desarrollar por la compañía para preservar y proteger el entorno natural.

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.

- **Aspectos directos:** la compañía analiza en su sede central de Costa Brava, 12 (Madrid) el consumo de recursos (papel, envases, pilas, tóner de impresoras, fluorescentes, agua, energía eléctrica y gas natural) y la generación de residuos asociados a las actividades realizadas en sus oficinas. Se han considerado como significativos los residuos no peligrosos de papel, cartón y tóner de impresoras; y los residuos peligrosos de pilas, RAEEs (Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos) y luminarias. Se han llevado a cabo las siguientes medidas para la minimización y/o mitigación de los aspectos más significativos identificados:
 - Sustitución del consumo de papel por papel reciclado y/o de origen ecológico.
 - Mantenimiento de la instalación de sistemas LED en las oficinas.
 - Mejora del control y seguimiento de los residuos peligrosos y no peligrosos más significativos generados por la actividad de Sareb.
- **Aspectos indirectos:** a través de esta evaluación se han identificado los aspectos más significativos vinculados a las actividades de promoción inmobiliaria y construcción, así como a los consumos en centros comerciales, campos de golf, obras en curso, la sede de la compañía y otras oficinas y aparcamientos en explotación. Los aspectos ambientales más relevantes son:
 - Consumo de combustibles, energía, materias primas y eficiencia energética.
 - Consumo de agua.
 - Generación de residuos procedentes de las actividades de construcción.

Las actividades de mantenimiento están gestionadas por un mantenedor integral bajo un contrato específico -salvo para los activos alquilados- en el que se establece el compromiso de cumplir con los requerimientos legales asociados, así como la obligación de alcanzar un nivel de calidad del servicio mínimo.

Adicional a la evaluación de aspectos ambientales, Sareb considera los riesgos ambientales dentro de su análisis de riesgos penales, ya que pueden suponer un impacto negativo para la compañía y para el entorno. Además, en todos los contratos con los *servicers* y gestores especialistas se incluye la obligación de cumplimiento de la normativa de protección ambiental.

Como respuesta a los riesgos ambientales identificados, la compañía cuenta con una cobertura de póliza de responsabilidad civil -con vigencia hasta 15 de julio de 2023- que establece un sublímite para la cobertura de contaminación de 15.000.000 de euros por siniestro y periodo o anualidad de seguro con el objeto de dar respuesta a las posibles responsabilidades y gastos de naturaleza ambiental que pudieran ser significativos. La compañía no dispone de provisiones y garantías para riesgos ambientales adicionales.

Aplicación del principio de precaución

Sareb no lleva a cabo actividades que representen una amenaza o daño significativos para la salud humana o el medio ambiente, de modo que no ha tomado medidas en relación con el establecimiento de un principio de precaución.

4.2. Sistemas de gestión ISO y certificaciones ambientales

Con el objeto de mejorar el cumplimiento legal y la gestión de los aspectos ambientales significativos, la compañía ha implantado un sistema de gestión integrado conforme a la norma ISO 14001:2015 de gestión ambiental en el que se profundiza en la identificación, prevención y control de los impactos ambientales que generan las actividades de Sareb.

En la actualidad, la ISO 14001 de Sareb solo cubre las actividades de la sede corporativa, que además cuenta con la certificación de construcción sostenible BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology), la más reconocida a nivel mundial.

El volumen de recursos económicos destinado por Sareb a la prevención de riesgos ambientales ascendió a 15.798,37 euros en 2022, de los que 7.875 euros se destinaron a controles ambientales y 7.923,37 euros al mantenimiento de la certificación conforme a la norma ISO 14.001.

La compañía cuenta con 2 recursos internos que se dedican -no en exclusiva- al desarrollo de las labores de prevención ambiental, al tiempo que dispone de un colaborador externo que presta apoyo en estas tareas, tampoco en exclusiva. Estas personas se encargan del seguimiento y mantenimiento de las certificaciones de calidad, entre las que se encuentra la certificación ambiental (ISO 14001).

4.3. Economía circular y prevención y gestión de residuos

Descripción de medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos

Con el objetivo de fomentar la clasificación de los residuos, la nueva sede de Sareb dispone de contenedores en diferentes zonas -reprografía, taquillas, *offices*...- para la segregación de los desechos (papel, envases, pilas y orgánico). Además, la compañía ha eliminado las papeleras individuales en cada una de las zonas de trabajo de los empleados para garantizar que la clasificación de los residuos se desarrolla desde el origen. Por otro lado, los desechos generados por el mantenimiento del edificio se depositan en contenedores específicos y son tratados por un gestor autorizado especializado.

En línea con los criterios de sostenibilidad medioambiental que han guiado el diseño de su sede, Sareb ha implantado medidas para reducir, entre otros, el consumo de materias como el papel.

La eliminación de los desechos orgánicos y de los envases generados en la sede de la compañía se lleva a cabo por los servicios municipales. Por otra parte, los residuos como papel, cartón, pilas, broza o materiales de mantenimiento son retirados por proveedores autorizados. Lo mismo ocurre con el tóner de las impresoras, cuya eliminación se gestiona a través de una empresa específica encargada del mantenimiento de este tipo de dispositivos.

Sareb colabora con un operador de restauración que dispone de un programa de gestión en el que registran las mermas de comida producidos en el córner. El operador lleva un registro exhaustivo y desde su obrador se responsabilizan de la producción, y se realizan entregas a comedores sociales del producto sobrante.

Se presenta a continuación el volumen de residuos eliminados/reciclados en las oficinas centrales de Sareb en 2022:

Tipo de residuo	Unidad de medida	Total eliminado/reciclado en 2020	Total eliminado/reciclado en 2021	Total eliminado/reciclado en 2022	Evolución
Residuos no peligrosos ⁷	Kg	16.216	3.171	9.552,50	201,25%
Residuos peligrosos	Kg-	76,13	759,30 ⁸	65,50	-91,37%

Los residuos generados en la sede de Sareb en 2022 se clasifican de la siguiente manera, según su destino:

Tipo de Residuo		Peligrosos (kg)	No peligrosos (kg)
	Destinados a eliminación		
No destinados a eliminación		65,50 ¹⁰	8.979,50 ¹¹

Asimismo, se incluye a continuación el volumen de residuos generados en la cartera de suelos de Sareb

⁷ El volumen de residuos no peligrosos eliminados incluye papel y envases, así como residuos generados en la poda de los árboles.

⁸ El dato de 2021 incluye aceites, gases o productos químicos de equipos extinción, -residuos peligrosos- encontrados en las nuevas oficinas de Sareb en 2021. Además, se incluyen pantallas led averiadas y paneles solares del edificio, que ha sido necesario sustituir. La metodología empleada para el cálculo se basa en la suma de datos reales con certificado de gestor autorizado de cada uno de los residuos retirados (Código Lista Europea de Residuos -LER- 160213, 130205, 160504 y 160506).

⁹ Se incluyen materiales de filtración y materiales férricos.

¹⁰ Se incluyen pilas y tóner de impresoras

¹¹ Se incluyen residuos de papel, cartón, madera, restos de poda, envases plásticos y mixtos

Tipo de residuo	Unidad de medida	Total eliminado/reciclado en 2020	Total eliminado/reciclado en 2021 ¹²	Total eliminado/reciclado en 2022	Evolución
Residuos peligrosos	Kg	n.d	347.700	843.319	142,54%
Residuos peligrosos	m ³	n.d	36,73	n.d.	n.d

Los residuos totales generados en la cartera de suelos de Sareb en 2022 se clasifican de la siguiente manera, según su destino:

Tipo de Residuo		Peligrosos (kg)	No peligrosos (kg)
	Destinados a eliminación		210.309,00
No destinados a eliminación		633.010,00	2.075.772.634,56

Además, en los tres principales campos de golf en explotación por la compañía (Golf Mar Menor, Golf Saurines y Golf Hacienda del Álamo), realizan separación de residuos peligrosos procedentes del mantenimiento y reparación de las instalaciones/maquinaria (absorbentes, aceites, filtros, baterías), así como envases peligrosos de fitosanitarios; y residuos no peligrosos como chatarra y madera. Los residuos se encuentran en contenedores separados y específicos para cada residuo y con su correspondiente etiqueta; además, los residuos peligrosos se encuentran bajo techado y sobre hormigón disponiéndose de sistemas de recogida de posibles derrames. Los residuos se entregan a un gestor autorizado para su correcta gestión, priorizando siempre el reciclaje.

Asimismo, se presenta a continuación el total de residuos no peligrosos retirados en 2022 en los campos de golf¹³:

Tipo de residuo	Unidad de medida	Total eliminado/reciclado en 2020	Total eliminado/reciclado en 2021	Total eliminado/reciclado en 2022	Evolución
Residuos no peligrosos	Kg	N/D	36.078	19.520	-45,90%

En los tres principales campos de golf en explotación por la compañía (Golf Mar Menor, Golf Saurines y Golf Hacienda del Álamo) no se han desarrollado medidas de prevención o recuperación de residuos, al no tratarse de una industria en la que el volumen de generación sea alto. No obstante, Sareb implanta medidas para la eliminación de los residuos peligrosos mediante la elaboración de declaraciones de retirada que presenta ante las administraciones correspondientes.

Se presenta a continuación el volumen total de residuos peligrosos retirados en 2021 en los campos de golf analizados¹⁴.

Tipo de residuo	Unidad de medida	Total eliminado/reciclado en 2020	Total eliminado/reciclado en 2021	Total eliminado/reciclado en 2022	Evolución
Residuos.peligrosos	Kg	1.442	1.441	780	-45,87%

Adicionalmente, la compañía lleva a cabo las tareas de desbroce necesarias para la buena conservación de sus suelos. Este tipo de actividades se incluyen en el volumen total de residuos que se expone a continuación:

¹² Las cantidades reportadas corresponden a uno de los *servicers* de Sareb

¹³ Los tres campos de golf que tenía Sareb en explotación (Golf Mar Menor, Golf Saurines y Golf Hacienda del Álamo) se han vendido durante 2022, y no es posible tener los datos reales debido al cambio de gestores. Por lo tanto, la información mostrada se ha calculado mediante una estimación, basándose en las cantidades generadas en el mismo período de 2021

¹⁴ Los tres campos de golf que tenía Sareb en explotación (Golf Mar Menor, Golf Saurines y Golf Hacienda del Álamo) se han vendido durante 2022, y no es posible tener los datos reales debido al cambio de gestores. Por lo tanto, la información mostrada se ha calculado mediante una estimación, basándose en las cantidades generadas en el mismo período de 2021

Tipo de residuo	Unidad de medida	Total eliminado/reciclado en 2020	Total eliminado/reciclado en 2021	Total eliminado/reciclado en 2022	Evolución
Residuos no peligrosos	Toneladas (t)	n.d ¹⁵	398.295,6 ¹⁶	37.320,46 ¹⁷	-90,63%

En relación con la generación y eliminación de residuos en los centros comerciales de Sareb, a continuación se presentan datos al respecto.

Tipo de residuo	Unidad de medida	Total eliminado/reciclado en 2020	Total eliminado/reciclado en 2021	Total eliminado/reciclado en 2022	Evolución
Residuos no peligrosos ¹⁸	Kg	31.170	13.260	20.970	58,14%

4.4. Uso sostenible de los recursos

Consumo de materias primas y medidas adoptadas para mejorar la eficiencia de su uso

Del análisis realizado sobre el total de activos de Sareb, se considera relevante el consumo de materias primas en la sede de la compañía y como consecuencia de la actividad de promoción inmobiliaria.

Sede de Sareb

Sareb mantiene un compromiso de reducción del consumo de papel en sus oficinas y se han implantado medidas a tal fin. Se presentan a continuación los principales consumos de materias primas en la sede de Sareb en 2022¹⁹.

Materia prima	Unidad de medida	Consumo en 2020	Consumo en 2021	Consumo en 2022	Evolución
Papel	Kg	634,95	747	560,25	-25,00%
Envases	Kg	986	835	864	3,47%
Pilas	Kg	74	0	53	100%

¹⁵ No se incluye el dato total, ya que solo se dispone del desbroce en campos de golf (9.599 t.).

¹⁶ Esta información se ha calculado considerando residuos de desbroce generados en suelos, campos de golf y otros activos (dato aportado por los *servicers*). Los residuos de desbroce en campos de golf que son 30,240 tn. El criterio de cálculo tiene en cuenta 12 toneladas/hectárea. Esta metodología de cálculo se ha seleccionado teniendo en cuenta el criterio experto del proveedor de servicios de mantenimiento integral con el que cuenta actualmente la compañía (Ferrovial Servicios) y de su ingeniería responsable.

¹⁷ La información sobre desbroces incluye los datos de suelos run-off y los proporcionados por Domo, porque del resto de activos no está disponible.

¹⁸ Sareb posee varios centros comerciales y aparcamientos en alquiler, de los cuales percibe rentas. Sareb sólo genera y elimina residuos del Centro Comercial Altrium (Sant Celoni, Barcelona), el cual es 100% de Sareb. Se excluyen de los cálculos el resto de centros comerciales en los que Sareb no es tenedor mayoritario del edificio, que no se encuentren operativos o que se encuentren alquilados (consumos privativos), y en los que la eliminación de los residuos corre a cargo del Ayuntamiento (Centro Comercial Alhsur (Granada), Centro Comercial S'Arenal Park (Llucmajor, Mallorca), Centro Comercial Plaza de Andalucía (Algeciras, Cádiz), Centro Comercial Green Park (Molina de Segura, Murcia).

¹⁹ Se tiene en cuenta el consumo de materias primas en las instalaciones de Costa Brava, 12 (Madrid) -edificio central de Sareb desde mediados de octubre de 2020-. La metodología empleada para el cálculo depende del tipo de materia prima. En el caso del papel, se suman todos los datos reales de compra de este tipo de materia, mientras que para los envases se tienen en cuenta estimaciones mensuales de retirada de residuos por los servicios municipales. Asimismo, para el cálculo de consumo de pilas se suman los datos reales de kilogramos retirados por el gestor autorizado; para el de fluorescentes se suma el peso por unidad de fluorescente comprado y consumido según gramaje indicado por fabricante y modelo adquirido; y para el de tóner de las impresoras se suman los datos reales de kilogramos retirados por el gestor de mantenimiento de tóner.



Fluorescentes	Kg	2,13	0	0	0%
Tóner	Kg	11	19	12,5	-34,21%

Promociones inmobiliarias desarrolladas por Sareb

Se presentan a continuación los consumos de materias primas relevantes en las principales promociones desarrolladas por Sareb. Los datos de 2020 incluyen sólo información correspondiente a Árkura Homes. Adicionalmente, esta actividad tuvo un importante crecimiento en 2021, respecto a 2020.

Materia prima	Unidad de medida	Consumo en 2020	Consumo en 2021	Consumo en 2022	Evolución
Hormigón	M ³	25.864,88	162.230,18	128.500,48	-20,79%
Acero	Kg	1.619.618,18	9.381.486,46	10.558.672,67	12,55%

Consumo de agua y suministro de agua de acuerdo con las limitaciones locales²⁰

Del análisis realizado sobre el total de activos, se considera relevante el consumo de agua en los tres principales campos de golf en explotación por la compañía (Golf Mar Menor, Golf Saurines y Golf Hacienda del Álamo), así como en algunos centros comerciales y un edificio de oficinas. De forma adicional, se presenta el consumo en la sede de Sareb.

Campos de golf en explotación²¹

Los campos de golf disponen de una tabla de consumos de agua extraída de la red de riego, con controles mensuales de consumos y comparativas con años anteriores, especificando el porcentaje de sus procedencias: desaladora, EDAR (Estación depuradora de aguas residuales) ...

En los campos de golf no se han realizado acciones para la reducción del consumo de agua en los aseos/vestuarios, pues las instalaciones son anteriores a la Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Referente al riego de los campos de golf se determina su necesidad, con apoyo de medidores de humedad de suelo para optimizar el consumo de agua. Se disponen de sistemas automáticos de riego, estación meteorológica y programas que permiten optimizar los recursos hídricos según la climatología del momento y las necesidades de las especies. Existen aspersores para el riego programados automáticamente. Casi todas las especies de césped plantadas tienen pocas necesidades hídricas y son tolerantes a la salinidad.

En el campo del Mar Menor se dispone de un embalse de recogida de agua de lluvia que se usa para riego. En el campo de Hacienda del Álamo, se dispone, en la zona de lavadero, de un sistema de depuración de agua para reutilizar el agua del lavadero.

Recurso	Unidad de medida	Consumo en 2020	Consumo en 2021	Consumo en 2022	Evolución
Agua de riego	m ³	1.017.391	1.179.539	638.917	-45,83%

Centros comerciales

²⁰ El agua es una materia prima para el mantenimiento de los campos de golf, por lo que se reporta su consumo y medidas de ahorro. Adicionalmente, se realizan analíticas de suelos para valorar la necesidad de aporte de abonos. Los fitosanitarios se aplican en base a necesidades y siempre a criterio técnico

²¹ Se considera el consumo de agua de riego en las instalaciones de Golf Mar Menor, Golf Saurines y Golf Hacienda del Álamo, todos ellos ubicados en la Región de Murcia, un área que experimenta estrés hídrico. La metodología utilizada para el cálculo es la estimación de consumos basada en los consumos registrados en el primer semestre de 2021, ya que no es posible tener los consumos reales de 2022 debido a que los campos de golf se vendieron en julio de 2022 y se ha producido un cambio de gestor de los activos.

Los consumos de agua registrados en 2022 en los centros comerciales en explotación son los siguientes:

Recurso	Unidad de medida	Consumo en 2020	Consumo en 2021	Consumo en 2022	Evolución
Agua	m ³	8.877,27	7.413 ²²	8.031,50 ²³	8,34%

Oficinas en explotación

Los consumos de agua registrados en 2022 en las oficinas en explotación son los siguientes:

Recurso	Unidad de medida	Consumo en 2022
Agua	m ³	1.635 ²⁴

Sede de Sareb

En la sede se realizan mantenimientos periódicos en las instalaciones de fontanería, a fin de evitar pérdidas de agua que pudieran producirse por alguna avería.

Recurso	Unidad de medida	Consumo en 2020	Consumo en 2021	Consumo en 2022	Evolución
Agua	m ³	1.302	1.934	1.687	-12,77%
Agua	m ³ /m ²	0,02	0,19	0,17	-10,53%
Agua	m ³ /empleado	3,40	5,46	5,24	-4,03%

Con el objetivo de reducir el consumo de agua en la nueva sede de Sareb, la compañía instaló una grifería que cuenta con aireadores de agua y sensores de movimiento para su accionamiento. Asimismo, las cisternas de los aseos disponen de descarga parcial para ahorrar en el agua utilizada.

Consumo, directo e indirecto, de energía

Del análisis realizado sobre el total de activos de Sareb, se considera relevante el consumo de energía en la sede de la compañía, así como en los campos de golf y algunos centros comerciales y oficinas de Sareb.

Sede de Sareb

Se ha contratado un proveedor especializado en eficiencia energética para la sede, que ha realizado un proyecto para corregir y mejorar la tendencia del consumo, reduciendo las potencias contratadas. Adicionalmente, se ha llevado a cabo un ajuste en el uso eficiente de la electricidad en la sede, a través de un apagado parcial de las plantas del edificio (motivado por el teletrabajo y la menor afluencia de personal) y de la climatización, junto al 50% en zonas de aparcamiento.

²² Sareb posee varios centros comerciales y aparcamientos, en alquiler, de los cuales percibe rentas. Incluye el consumo de agua en 2021 en el Centro Comercial Alhsur (Granada), en el que Sareb ostenta el 26% de la Comunidad de Bienes; el Centro Comercial S'Arenal Park (Llucmajor, Mallorca), cuyo edificio es propiedad de Sareb al 100%; el Centro Comercial Plaza de Andalucía (Algeciras, Cádiz), en el que Sareb dispone de un derecho de superficie del 69%; el Centro Comercial Green Park (Molina de Segura, Murcia), con la propiedad de Sareb al 98,6% y el Centro Comercial Altrium (Sant Celoni, Barcelona), cuyo edificio es propiedad de la sociedad al 100%. La metodología de cálculo se basa en la suma de los consumos reales de agua obtenidos por facturación.

²³ Se incluyen los consumos reales de los centros comerciales Altrium (Sant Celoni, Barcelona) y S'Arenal Park (Llucmajor, Mallorca), y las estimaciones de los centros comerciales Plaza de Andalucía (Algeciras, Cádiz) y Green Park (Molina de Segura, Murcia), ya que estos últimos se han vendido durante 2022 y no se dispone de la información real debido a un cambio en el gestor de los activos.

²⁴ Incluye el consumo de agua en 2022 en el edificio de oficinas Barbadillo (Madrid), del que Sareb es propietario al 100%.

Se han tomado las medidas normativas necesarias según RD 14/22 para la eficiencia energética, a fin de ahorrar el 7% indicado por el Gobierno. Concretamente, en las oficinas centrales se han llevado a cabo las siguientes acciones:

- Se ha centralizado el sistema de climatización, configurando las temperaturas máximas permitidas (27°C frío y 19°C calor) y bloqueando el control manual de cada termostato por parte de los usuarios.
- Se colocaron en las entradas de cada planta un cartel informativo con las medidas de ahorro adoptadas y un panel con un termómetro-hidrómetro que muestra la situación de cada planta.
- Por otro lado, el edificio ya contaba con cierres automáticos en todas las puertas. En paralelo, se redujeron las medidas covid, eliminando la ventilación natural que se mantenía con la apertura de ventanas, y cerrando las puertas de los vestíbulos hacia la escalera para mitigar la pérdida calorífica del edificio.
- En 2022 correspondía realizar la revisión técnica de la Caldera, por lo que se realizó, sin necesidad de adelantarla para cumplir la fecha a la que obliga el RD 14/22.

Además, se mantiene el seguimiento mensual de la facturación, con el fin de encontrar posibles desviaciones en consumo, donde se aprecia una tendencia decreciente de la energía consumida.

Tipo de energía	Unidad de medida	Consumo en 2020	Consumo en 2021	Consumo en 2022	Evolución
Electricidad	kWh totales	451.989,20	582.517,11	552.056,17	-5,23%
Electricidad	kWh/m ²	28,48	57,88	54,85	-5,23%
Electricidad	kWh/empleado	1.183,21	1.645,53	1.714,46	4,19%

Tipo de energía	Unidad de medida	Consumo en 2020	Consumo en 2021	Consumo en 2022	Evolución
Gas natural	kWh totales (No PCS)	9.716,10 ²⁵	178.620,75 ²⁶	138.662,77	-22,37%
Gas natural	kWh/m ²	0,97	17,75	13,78	-22,37%
Gas natural	kWh/empleado	25,43	504,58	430,63	-14,66%

La nueva sede de Sareb cuenta con iluminación con tecnología exclusivamente LED, lo que permite reducir el consumo eléctrico respecto a la iluminación convencional o a través de fluorescentes. Además, el edificio posee luminarias perimetrales con sistema DALI que regulan la intensidad para aprovechar la luz solar y posibilitar ahorro en términos de potencia. En paralelo, existen sensores de movimiento en zonas comunes, aseos y dependencias cerradas.

Todos los refuerzos lumínicos que se han realizado en la sede durante 2022 han contemplado el uso de tecnología LED, además de incluirse mejoras en la programación para un uso eficiente de la iluminación a través de la herramienta Sistema de Gestión del Edificio (BMS) ajustado al horario de actividad en la sede.

Además, se realiza un seguimiento mensual de la facturación, con el fin de encontrar posibles desviaciones en consumo, donde se aprecia una tendencia decreciente de la energía consumida.

Campos de golf en explotación

Tipo de energía	Unidad de medida	Consumo en 2020	Consumo en 2021	Consumo en 2022	Evolución
-----------------	------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------

²⁵ Los datos de 2020 solo incluyen las facturas de gas de la sede de Costa Brava, 12 de oct-dic (los consumos anteriores se incluían en los gastos generales de Castellana, 89).

²⁶ En 2021 se adaptaron las condiciones de la sede a las medidas covid-19 y se produjo una avería de las células fotovoltaicas, que impidió su uso durante el invierno.

Electricidad	kWh totales	1.080.647	1.032.245 ²⁷	566.060,14 ²⁸	-45,16%
Combustible (Gasolina A, y gasóleo B)	litros	n.d	42.577	23.062,54 ²⁹	-45,83%

Entre las medidas llevadas a cabo para mejorar la eficiencia energética en los campos de golf en explotación cabe destacar la instalación de una bomba 'jockey' en el que se encuentra ubicado en el complejo de Hacienda del Álamo, en el que también se ha automatizado y generado una nueva configuración del grado de impulsión, al tiempo que se han cambiado los rodets en las bombas del grupo de impulsión del rebombeo.

Los campos de golf cuentan con registros mensuales del consumo de energía, dividida por instalaciones. Además, se realizan anualmente auditorías energéticas donde se valoran estos consumos y su procedencia, y las posibilidades de mejora y optimización en el consumo energético. Por otro lado, también se ha realizado un ajuste de las potencias contratadas para adaptación a las horas "Valle", así como un reajuste en las baterías de condensadores para bajar la energía reactiva.

Centros comerciales, oficinas y aparcamientos³⁰

Las cantidades detalladas a continuación se han obtenido en base a los consumos reales obtenidos mediante facturación de los activos en explotación a final de 2022, y la estimación de los consumos de los activos vendidos durante el año.

Tipo de activo	Tipo de energía	Unidad de medida	Consumo en 2020	Consumo en 2021	Consumo en 2022	Evolución
Centros comerciales	Electricidad	kWh totales	1.444.361	1.508.680 ³¹	900.970,56 ³²	-40,28%
Oficinas	Electricidad	kWh totales	368.869	312.654 ³³	423.428,64 ³⁴	35,43%
Aparcamientos	Electricidad	kWh totales	98.306	34.903 ³⁵	.. ³⁶	-100,00%

²⁷ El dato total no incluye el consumo de energía eléctrica de las instalaciones deportivas del Resort Hacienda del Álamo, ya que se encuentran alquiladas a un tercero, pero sí el del campo de golf y el de una parte proporcional de la Casa Club. La metodología utilizada para el cálculo se basa en la suma de los consumos reales en 2021 de los campos Golf Mar Menor, Golf Saurines y Golf Hacienda del Álamo. Los datos para cada uno de ellos se extraen de los contratos y facturas mensuales de las CUP vinculadas a los suministros de los tres campos de golf o zonas de uso indivisibles donde participan los campos.

²⁸ El dato reportado es una estimación basada en los consumos registrados en el primer semestre de 2021, ya que no es posible tener los consumos reales de 2022 debido a que los campos de golf se vendieron en julio de 2022 y se ha producido un cambio de gestor de los activos.

²⁹ El dato reportado es una estimación basada en los consumos registrados en el primer semestre de 2021, ya que no es posible tener los consumos reales de 2022 debido a que los campos de golf se vendieron en julio de 2022 y se ha producido un cambio de gestor de los activos.

³⁰ Se excluyen de los cálculos los activos (centros comerciales, edificios de oficinas y aparcamientos) en los que Sareb no ostente la mayoría de la propiedad, que no se encuentren operativos o que se encuentren alquilados y que, por tanto, cuenten con consumos privativos. Por tanto, la cifra reportada incluye los consumos reales de los centros comerciales Altrium (Sant Celoni, Barcelona) y S'Arenal Park (Llucmajor, Mallorca), y las estimaciones de los centros comerciales Plaza de Andalucía (Algeciras, Cádiz) y Green Park (Molina de Segura, Murcia), ya que estos últimos se han vendido durante 2022 y no se dispone de la información real debido a un cambio en el gestor de los activos.

³¹ Sareb posee varios centros comerciales y aparcamientos, en alquiler, de los cuales percibe rentas. Incluye el consumo en 2021 en el Centro Comercial Alsur (Granada), en el que Sareb ostenta el 26% de la Comunidad de Bienes; el Centro Comercial S'Arenal Park (Llucmajor, Mallorca), 100% propiedad de la compañía; el Centro Comercial Plaza de Andalucía (Algeciras, Cádiz), en el que Sareb dispone de un derecho de superficie del 69%; el Centro Comercial Green Park (Molina de Segura, Murcia), cuyo edificio es al 98,6% de Sareb y el Centro Comercial Altrium (Sant Celoni, Barcelona), 100% propiedad de Sareb.

³² La cifra reportada incluye los consumos reales de los centros comerciales Altrium (Sant Celoni, Barcelona) y S'Arenal Park (Llucmajor, Mallorca), y las estimaciones de los centros comerciales Plaza de Andalucía (Algeciras, Cádiz) y Green Park (Molina de Segura, Murcia), ya que estos últimos se han vendido durante 2022 y no se dispone de la información real debido a un cambio en el gestor de los activos.

³³ Incluye el consumo eléctrico en 2021 en el edificio de oficinas Barbadillo (Madrid), del que Sareb es propietario al 100%.

³⁴ Incluye el consumo eléctrico en 2022 en el edificio de oficinas Barbadillo (Madrid), del que Sareb es propietario al 100%.

³⁵ Sareb posee varios centros comerciales y aparcamientos, en alquiler, de los cuales percibe rentas. Incluye el consumo eléctrico en 2021 en el aparcamiento de Manises (Ronda sobre el Río Turia), con un 95% propiedad de la compañía. En 2020 incluía también el aparcamiento del Centro Cívico Comercial (Oviedo), donde Sareb poseía, a cierre de ese ejercicio, un 98% de la propiedad del aparcamiento.

³⁶ En 2022 no se reportan los consumos del Aparcamiento de Manises (el único considerado en 2021) porque se ha constituido una comunidad de propietarios y no existen suministros contratados a nombre de Sareb.

Tipo de activo	Tipo de energía	Unidad de medida	Consumo en 2020	Consumo en 2021	Consumo en 2022	Evolución
Centro comercial	Gas natural	MWh totales	298,62	422,13 ³⁷	383,73 ³⁸	-9,10%
Oficinas	Gas natural	MWh totales	260,96	251,67 ³⁹	236,11 ⁴⁰	-6,18%

Uso de energías renovables

El respeto al medio ambiente ha sido uno de los principios que ha primado en el diseño de la nueva sede de Sareb, que cuenta con paneles solares térmicos instalados en la cubierta del edificio como sistema principal para la producción de agua caliente sanitaria. Este sistema da servicio a todos los aseos del edificio, incluidos los de los sótanos. Se gestiona el mantenimiento de estos paneles para asegurar el uso eficiente de esta fuente renovable. En paralelo, el inmueble cuenta con un sistema de recarga de vehículos eléctricos y dispone de un aparcamiento de bicicletas para fomentar una movilidad sostenible.

Por otro lado, no existe consumo de energías renovables en los campos de golf en explotación de Sareb, ni en centros comerciales, oficinas o aparcamientos de la compañía.

4.5. Cambio climático

Los elementos importantes de las emisiones de gases de efecto invernadero generados como resultado de las actividades de la empresa, incluido el uso de los bienes y servicios que produce

El consumo directo e indirecto de energía asociado a las actividades de Sareb y reportado anteriormente permite calcular las emisiones de gases de efecto invernadero generadas por la compañía⁴¹. El volumen de Emisiones de alcance 1 en 2021 muestra, entre otros factores, la evolución del suministro en la sede de la compañía, aclarado anteriormente.

Tipología	Unidad de medida	Volumen de emisiones en 2020	Volumen de emisiones en 2021	Volumen de emisiones en 2022	Evolución
Emisiones de alcance 1	Kg CO2 eq	103.612,80	262.799,73 ⁴²	201.262,33	-23,42%
Emisiones de alcance 2	Kg CO2 eq	958.130,85	809.498,07 ⁴³	394.074,11	-51,32%

Medidas adoptadas para adaptarse a las consecuencias del cambio climático

La empresa ha contratado un proveedor externo para garantizar la eficiencia energética de su sede y se ha mejorado la

³⁷ Incluye el consumo de gas en 2021 del Centro Comercial Altrium (Sant Celoni, Barcelona), en el que Sareb posee una participación del 100%.

³⁸ Incluye el consumo de gas en 2022 del Centro Comercial Altrium (Sant Celoni, Barcelona), en el que Sareb posee una participación del 100%.

³⁹ Incluye el consumo de gas en 2021 en el edificio de oficinas Barbadillo (Madrid), del que Sareb es propietario al 100%.

⁴⁰ Incluye el consumo de gas en 2022 en el edificio de oficinas Barbadillo (Madrid), del que Sareb es propietario al 100%.

⁴¹ No se han detectado fugas de gases refrigerantes en la sede de Sareb.

⁴² El cálculo de las emisiones de Alcance 1 se ha realizado teniendo en cuenta el consumo de gas natural con un factor de emisión de 0,182 kgCO₂eq./Ud facilitado de forma predeterminada por la herramienta de cálculo puesta a disposición por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico. Los datos de 2021 incluyen combustibles fósiles (Gasolina E5, Gasóleo A-B7 y Gasóleo B). No se han detectado fugas de gases refrigerantes.

⁴³ El cálculo de las emisiones de Alcance 2 se ha realizado teniendo en cuenta un factor de emisión de 150 gCO₂eq./kWh para los consumos de electricidad realizados en la Sede y de 250 gCO₂eq./kWh para los consumos en el resto de activos; valores condicionados por la comercializadora contratada y según referencia para España aportada por la Agencia Internacional de la Energía.

programación de la aplicación BMS para reducir consumo eléctrico, basado en la presencia física de empleados en el edificio, que se traduce en una reducción de CO2 generado.

Sareb no lleva a cabo actividades de producción en sus activos, de modo que el impacto sobre el cambio climático generado por la posesión de estos es muy reducido. En ese sentido, la compañía no ha detectado medidas relevantes a adoptar en relación con dichos activos.

En los campos de golf, las medidas adoptadas para reducir u optimizar el consumo energético, contribuyen, de manera indirecta, a la reducción de su huella de carbono. Así como las medidas adoptadas para la optimización de consumo de agua, permiten establecerse en una Región árida, tendente a la desertificación. También el uso de los carritos de golf eléctricos reduce el consumo de combustibles.

Metas de reducción establecidas voluntariamente a medio y largo plazo para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y los medios implementados para tal fin

La compañía no ha establecido metas de reducción de emisiones a medio y largo plazo debido a la escasa o nula actividad que existe sobre sus activos inmobiliarios, a través de los que no se produce, en general, ningún bien o servicio.

Asimismo, el mandato encomendado a la compañía expira en 2027 y se fundamenta en la liquidación de su cartera de activos, de modo que el volumen de inmuebles en propiedad se reduce progresivamente.

4.6. Protección de la biodiversidad

Del análisis realizado sobre el total de activos de Sareb, se consideran relevantes los aspectos relacionados con la protección de la biodiversidad en los suelos de la compañía y en sus inmuebles en proceso de promoción inmobiliaria y en sus campos de golf.

En cuando a los campos de golf en explotación, ninguno de ellos se encuentra en zonas protegidas o cerca de ellas, lo que, unido a la actividad que se desarrolla en ellos, ha hecho que no sea necesario implantar medidas para restaurar la biodiversidad de áreas colindantes. En el campo de Hacienda del Álamo, cabe indicar la existencia de una vía pecuaria que atraviesa longitudinalmente la zona por su parte central y se trata de la denominada «Vereda de Corverica a Fuente Álamo», de 20,89 metros de anchura legal, las cuales se mantienen libres, sin obstáculos ni vallados, para su uso público. Queda reflejado en el plan de vigilancia ambiental.

De forma previa al inicio de los trabajos de promoción inmobiliaria en sus suelos, Sareb -a través de los gestores especializados- lleva a cabo informes de análisis de impacto ambiental. Los condicionantes que pudieran surgir de estos informes quedan plasmados en la posterior licencia de obra, que recoge diferentes necesidades según cada caso. No obstante, a continuación se explican las medidas implantadas en suelos ubicados en áreas que gozan de protección ambiental.

Suelos ubicados en áreas que gozan de protección ambiental

Sareb posee un reducido volumen de suelo ubicado en zonas que gozan de algún tipo de protección ambiental articulada mediante instrumentos (planes, programas y/o proyectos) de ordenación territorial, de ordenación de recursos naturales o conforme a la legislación sectorial específica. En concreto, los activos situados en estas áreas poseen un valor neto contable (VNC) de 31,3 millones de euros, que representa el 0,46% de la cartera de suelo y el 0,20% del valor total de la cartera de inmuebles de la compañía.

El nivel de protección de cada una de estas áreas viene definido por las disposiciones de carácter general y específico de la normativa aplicable. El mayor nivel de protección es el que contempla la total preservación del proceso urbanizador por estar sujeto el suelo a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística. Las diferentes figuras de protección ambiental tienen como objetivo prevenir riesgos naturales o tecnológicos acreditados, y se establecen teniendo en cuenta los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, entre otros, de las diferentes áreas.

La afección de un suelo por alguna figura de protección ambiental conlleva una serie de obligaciones de información y mantenimiento para el propietario que, en el caso de los suelos incluidos en la Red Natura, debe tener en cuenta la existencia del derecho de tanteo de las administraciones públicas en el momento de la transmisión del activo.

Sareb cuenta con procedimientos internos encaminados a la identificación, mantenimiento y gestión de estos suelos conforme a las obligaciones establecidas por la múltiple y variada normativa que los afecta. Con el fin de asegurar el cumplimiento de estas obligaciones por los gestores encargados de dichos activos, se establecen unas obligaciones de reporte, control y gestión especializada en lo referente a la transformación urbanística, al tiempo que existen unos clausulados y condicionantes legales previos en los procesos de transmisión (compraventa, permuta...).

Sareb no realiza ningún tipo de explotación o producción de bienes o servicios en los suelos situados en zonas con algún tipo de protección ambiental, de modo que los únicos impactos de su actividad se derivan de las propias actuaciones de mantenimiento, conservación o mitigación de riesgos llevadas a cabo sobre los suelos.

En ese sentido, la compañía dispone de un plan de mantenimiento individualizado para cada uno de estos activos. Teniendo en cuenta el desarrollo de este tipo de actividades y el máximo respeto ambiental en estos entornos, la compañía no ha detectado ningún impacto relevante o de consideración que deba tener en cuenta.

Los campos de golf se encuentran en la zona 2 delimitada por la Ley 3/2020, de 27 de julio, de recuperación y protección del Mar Menor. Para el cumplimiento de las buenas prácticas agrarias, mediante los cuadernos de explotación y los análisis de suelos, se tiene un control sobre los aportes de productos nitrogenados en esta zona.

Suelos potencialmente contaminados

Entre los activos propiedad de Sareb existen inmuebles (entre otros, suelos, activos con edificaciones, obras en curso, etc..) cuyo suelo o aguas subterráneas se encuentran o podrían encontrarse contaminadas como consecuencia de las actividades potencialmente contaminantes desarrolladas sobre ellos en el pasado. El precio de traspaso de los activos que se encuentran en esta situación se sitúa en los 105,33 millones de euros, que representa el 1,56% del valor de la cartera de suelos, y el 0,67% del valor total de la cartera de inmuebles de Sareb. Dichos activos están sujetos a evaluación del deterioro de acuerdo con la Circular 5/2015.

Estas circunstancias condicionan tanto los procesos de transformación urbanística como los procesos de comercialización de los inmuebles, e imponen a los propietarios toda una serie de obligaciones legales, limitaciones o prohibiciones de obligado cumplimiento encaminadas a la identificación y comunicación de la situación de los activos a las administraciones competentes y terceros.

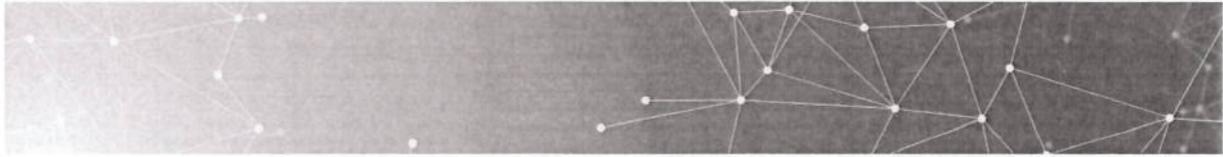
En cumplimiento de sus obligaciones, Sareb ha realizado un análisis a través de sus Gestores para identificar los activos en los que podrían haberse realizado actividades potencialmente contaminantes o que presentan en la actualidad residuos o materiales que podrían ser potencialmente peligrosos. La compañía ha recabado información que le permita determinar el alcance y características de la actividad industrial en su día implantada, y, en su caso, verificar si dicha actividad preliminar está o no incluida en el Anexo I del RD9/2005. Asimismo, se han realizado consultas a las administraciones correspondientes para recopilar documentación en registros o archivos públicos.

Sareb, en coordinación con sus gestores, realiza un seguimiento de este tipo de activos y ha adoptado las siguientes medidas, en cumplimiento de la normativa vigente en cada caso:

- Realización de estudios preliminares consistentes en la elaboración de 'informes de diagnóstico' de la situación de suelos potencialmente contaminados con el objeto de determinar de forma concluyente si los suelos están potencialmente contaminados o puede descartarse esa situación.
- Continuación de las investigaciones en aquellos activos en los que se ha demostrado que existe esa afección mediante la realización de un estudio de caracterización para determinar el grado de contaminación y la necesidad o no de implantar medidas de descontaminación.
- Realización de las tareas necesarias para descontaminar los suelos en los que se ha detectado contaminación y se ha confirmado la necesidad de implantar las medidas oportunas.

En este sentido, la compañía solicita a sus gestores de activos que indaguen e informen acerca de las actividades que acogieron determinados terrenos, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Es necesaria la identificación de los activos cuya actividad previa esté incluida en el Anexo 1 del RD 9/2005 y se consideren, por tanto, potencialmente contaminantes.
- Se solicita la aportación de la documentación recabada en las consultas a las administraciones locales y autonómicas de las que se deduzca la actividad previamente desarrollada sobre los terrenos.



5. Gestión social y de personal

5.1. Principales riesgos y políticas en materia de recursos humanos

El mapa de riesgos de Sareb, cuyo análisis tiene en cuenta tanto riesgos financieros como extra financieros, no incluye riesgos significativos en materia de recursos humanos. No obstante, puesto que el periodo de vida de la compañía es acotado, atraer y retener el talento es un reto para esta.

Para garantizar el buen desempeño en esta materia, la compañía cuenta con una Política de Personas y Cultura cuyos principios básicos son el comportamiento íntegro, la vocación colaborativa y las mejores prácticas. Esta política pretende alinear los objetivos de todos los empleados de Sareb, así como favorecer la atracción, motivación y fidelización de la plantilla.

De forma adicional a esa política, durante este año se ha actualizado el procedimiento de Personas y Cultura que comprende, entre otras, las siguientes cuestiones:

- Desconexión digital
- Formación
- Selección de personal
- Altas y bajas de empleados
- Evaluación del desarrollo y el desempeño
- Teletrabajo
- Registro de jornada
- Vacaciones y gestión de gastos de kilometraje

5.2. Principales datos de empleo

Se presentan a continuación los principales datos de empleados de Sareb para dar cumplimiento a la información solicitada por la Ley de Información No Financiera⁴⁴.

A cierre de 2022 la plantilla de Sareb estaba compuesta por un total de 322 personas, todas ellas localizadas en España.

En la información a continuación, no se incluye la remuneración de los miembros del Comité de Dirección, ni del consejero delegado ni del presidente, ya que las retribuciones de los mismos se incluyen en los epígrafes de 'Retribución del Comité de Dirección de Sareb' y 'Retribuciones del Consejo de Administración'.

Por otro lado, la remuneración de todos los empleados de la compañía está por encima del Salario Mínimo Interprofesional (SMI) y del Convenio de Oficinas y Despachos de Madrid, convenio aplicable a Sareb. La experiencia media de la plantilla asciende a 22,79 años.

⁴⁴ La Ley de Información No Financiera solicita el número de empleados por país, aunque la actividad, negocio y operativa de Sareb se limitan a España.

Empleados por sexo (en nº)

Nº Empleados	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Hombres	208	194	171	-11,86
Mujeres	174	160	151	-5,63%
Total de empleados	382	354	322	-9,04%

Empleados por edad (en nº)

Nº Empleados	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Entre 20 y 30 años	8	7	5	-28,57%
Entre 31 y 40 años	112	91	72	-20,88%
Entre 41 y 50 años	175	162	139	-14,20%
Más de 50 años	87	94	106	12,77%

Empleados por categoría profesional (en nº)

Nº Empleados	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Técnicos y Secretarios	27	20	15	-25,00%
Coordinadores	126	121	110	-9,09%
Especialistas	2	2	0	-100,00%
Gerentes	139	136	125	-8,09%
Responsables	24	21	33	57,14%
Directores	64	54	39	-27,78%

Empleados con discapacidad (en nº)⁴⁵

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Empleados con discapacidad	2	1	1	0%

⁴⁵ Las oficinas de Sareb se encuentran adaptadas para el acceso de personas con discapacidad. En el epígrafe 5.4 'Salud y seguridad' se ofrece más información acerca de la accesibilidad de las instalaciones de la compañía.



Distribución de las diferentes modalidades de contrato (en nº)

Nº contratos	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Contrato indefinido	379	350	321	-8,29%
Contrato temporal	3	4	1	-75%
Jornada a tiempo parcial ⁴⁶	15	17	17	0%

Promedio anual de contratos de trabajo (en nº)

Nº contratos	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Promedio anual de contratos indefinidos	392,42	363,00	336,50	-7,3%
Promedio anual de contratos temporales	4,83	3,08	1,33	-56,82%
Promedio anual de contratos a tiempo parcial	13,83	15,75	15,33	-2,67%

Promedio anual de contratos de trabajo por sexo (en nº)

Nº Contratos	Ejercicio 2020		Ejercicio 2021		Ejercicio 2022		Evolución	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Promedio anual de contratos indefinidos	178,33	214,08	165,75	197,25	154,5	182	-6,79%	-7,73%
Promedio anual de contratos temporales	3,33	1,50	0,92	2,17	0,5	0,83	-45,65%	-61,75%
Promedio anual de contratos a tiempo parcial	11	2,83	12,08	3,67	11,08	4,25	-8,28%	15,80%

Promedio anual de contratos de trabajo por edad (en nº)

		Entre 20 y 30 años	Entre 31 y 40 años	Entre 41 y 50 años	Más de 50 años
		2020	6,50	115,17	177,83
2021	6,17	97,75	169,92	89,17	
2022	5,83	82,75	147,42	100,50	
Evolución		-5,51%	-15,35%	-13,24%	12,71%

⁴⁶ Los 17 empleados a tiempo parcial están incluidos en los 321 con contrato indefinido



Promedio anual de contratos temporales	2020	1	1,83	1	2,25
	2021	0,58	1	1,33	0,17
	2022	0	0,58	0,42	0,33
	Evolución	-100,00%	-42,00%	-68,42%	94,12%
Promedio anual de contratos a tiempo parcial	2020	0	6,83	5	2
	2021	0	9,25	5,75	0,67
	2022	0	8,75	6,33	0,25
	Evolución	0%	-5,41%	10,09%	-62,69%

Promedio anual de contratos de trabajo por categoría profesional (en nº)

		Técnicos	Especialistas	Coordinadores	Gerentes	Responsables	Directivos
Promedio anual de Contratos Indefinidos	2020	27,67	2	132,75	139,58	25,58	64,83
	2021	18,5	2	121,75	142,25	19,17	59,33
	2022	14,33	1,67	113,42	133,50	25,67	47,92
	Evolución	-22,54%	-16,50%	-6,84%	-6,15%	33,91%	-19,23%
Promedio anual de contratos temporales	2020	2,33	0	2,50	0	0	0
	2021	1,42	0	0,83	0,83	0	0
	2022	0,67	0	0,50	0,17	0	0
	Evolución	-52,82%	0%	-39,76%	-79,52%	0%	0%
Promedio anual de contratos a tiempo parcial	2020	0,67	1	7,42	3,75	0	1
	2021	1,08	1	7,5	6,00	0	0,08
	2022	1	0,83	8	4,25	0,83	0,42
	Evolución	-7,41%	-17,00%	6,67%	-29,17%	100,00%	425,00%

Despidos por sexo (en nº)

Nº Despidos	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Mujeres	9	4	1	-75,00%
Hombres	9	10	9	-10,00%
Total	18	14	10	-28,57%

Despidos por edad (en nº)

Nº Despidos	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Entre 20 y 30 años	0	0	0	0%
Entre 31 y 40 años	3	2	0	-100,00%
Entre 41 y 50 años	6	7	5	-28,57%
Más de 50 años	9	5	5	0%
Total	18	14	10	-28,57%

Despidos por categoría profesional (en nº)

Nº Despidos	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Técnicos y secretarios	4	0	0	0%
Especialistas	0	0	0	0%
Coordinadores	5	1	0	-100,00%
Gerentes	4	1	2	100,00%
Responsables	1	2	1	-50,00%
Directores	4	10	7	-30,00%
Total	18	14	10	-28,57%

Diferencia salarial entre hombres y mujeres por categoría profesional (en %)

Brecha salarial	Ejercicio 2021 ⁴⁷	Ejercicio 2022 ⁴⁸
Técnicos	-0,20%	-0,01%
Especialistas ⁴⁹	N/A	N/A
Coordinadores	0,90%	2,23%
Gerentes	4,93%	3,29%
Responsables	0,26%	0,96%
Directores	12,08% ⁵⁰	3,25%

⁴⁷ Se han recalculado los datos de 2021 según la nueva fórmula utilizada para el cálculo de la brecha de 2022, para permitir ver la evolución entre los dos ejercicios.

⁴⁸ En 2022, el porcentaje se ha calculado aplicando la siguiente fórmula: Promedio salario hombres- Promedio salario mujeres)/Promedio salario hombres, con objeto de adaptarlo a los nuevos indicadores GRI.

⁴⁹ No se incluye la brecha y remuneraciones de esta categoría por privacidad, ya que en 2021 solo había dos empleados (un hombre y una mujer), y en 2022 desaparece la categoría.

⁵⁰ El dato se ve afectado por desvinculaciones y movimientos organizativos en el ejercicio.

Desglose de remuneraciones medias⁵¹ por sexo y clasificación profesional

Remuneraciones medias	Ejercicio 2020		Ejercicio 2021		Ejercicio 2022 ⁵²	
	H	M	H	M	H	M
Técnicos	38.000,00 €	38.033,68 €	37.500,00 €	37.573,19 €	37.500,00 €	37.503,18 €
Especialistas ⁵³	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Coordinadores	49.169,54 €	48.690,80 €	49.129,29 €	48.685,87 €	49.389,77 €	48.287,21 €
Gerentes	72.443,49 €	69.408,85 €	72.551,41 €	68.976,17 €	67.742,99 €	65.516,68 €
Responsables	89.735,00 €	91.293,21 €	85.217,65 €	85.000,00 €	82.250,00 €	81.461,54 €
Directores ⁵⁴	131.571,73 €	131.400,98 €	131.925,35 €	115.994,38 €	120.709,62 €	116.780,62 €

Remuneraciones medias	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Entre 20 y 30 años	40.072,86 €	41.500,00 €	43.200,00 €	4,10%
Entre 31 y 40 años	57.655,94 €	55.095,89 €	53.531,96 €	-2,84%
Entre 41 y 50 años	76.435,30 €	74.384,29 €	68.921,39 €	-7,34%
Más de 50 años	82.537,54 €	78.641,49 €	71.944,52 €	-8,52%

Remuneración del Consejo de Administración

Retribución de los consejeros externos en 2022

Todos los consejeros externos de Sareb, tanto hombres como mujeres, perciben una cantidad fija anual, idéntica, que varía en función de sus responsabilidades (presidente del Consejo en el caso de no ser ejecutivo, presidente de algún comité, miembro de algún comité, o únicamente miembro del Consejo de Administración).

La remuneración de los consejeros externos de Sareb durante 2022, aprobada por la Junta General de Accionistas de 29 de junio de 2022, se redujo una media del 25% respecto al ejercicio anterior y se fijó en 70.000 euros anuales para los presidentes de los comités, en 55.000 euros para los miembros de los comités y en 40.000 euros para los consejeros no pertenecientes a ningún comité. Asimismo, se acordó fijar una retribución de 140.000 para el Presidente no ejecutivo. Los consejeros externos de Sareb a 31 de diciembre de 2022 percibieron la cantidad de 407.916,67 euros (incluida la del actual Presidente no Ejecutivo entre enero y marzo como Consejero Dominical, y entre julio y diciembre como Presidente no Ejecutivo).⁵⁵

La remuneración de los consejeros externos de Sareb durante 2021 fue de 83.750 euros anuales para los presidentes de los comités, de 73.750 euros para los miembros de los comités y de 63.750 euros para los consejeros no pertenecientes a ningún

⁵¹ Incluyen retribuciones fijas.

⁵² La modificación del salario medio queda explicada por la aplicación, de obligado cumplimiento, del RD 1/2022 que regula la remuneración del personal de alta dirección de la compañía y las acciones complementarias realizadas.

⁵³ Puesto que el personal perteneciente a la categoría 'Especialistas' era únicamente de dos personas en 2020, no se reporta este dato con el fin de proteger su privacidad. En 2022 desaparece esta categoría.

⁵⁴ No se incluye la remuneración de los miembros del Comité de Dirección, ni del consejero delegado, ni del presidente. Las retribuciones de los mismos se incluyen en los epígrafes de 'Retribución del Comité de Dirección de Sareb' y 'Retribuciones del Consejo de Administración'.

⁵⁵ No se incluyen en la Retribución Fija de los Consejeros Externos al 31 de diciembre de 2022 los 126 miles de euros pagados a 5 consejeros externos que cesaron entre abril y junio de 2022.

comité. En 2021 no existía la figura de Presidente no ejecutivo.

Retribución de los consejeros ejecutivos en 2022

La Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2022 aprobó la retribución de los consejeros ejecutivos para el ejercicio 2022 que se distribuye en una retribución básica de 118.150 euros, un complemento de puesto de, 70.890 euros y una retribución variable de, como máximo, el 40% de la retribución básica de conformidad con lo estipulado en la Política General de Retribuciones para los miembros del Consejo de Administración de Sareb. Esta Política se modificó en la Junta General de 29 de junio para adaptarse a los cambios normativos derivados del sometimiento de Sareb a la Disposición adicional octava del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral y normativa de desarrollo.

La retribución fija del único consejero ejecutivo a 31 de diciembre de 2022 ha sido de 95.354,43 euros, y corresponde a 6 meses del ejercicio, ya que fue elegido Consejero Ejecutivo por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2022. El actual Presidente no Ejecutivo del Consejo percibió la cantidad de 47.015,45 euros durante los tres meses del ejercicio (de abril a junio) que fue Consejero Ejecutivo de la Sociedad. Asimismo, el Consejero Ejecutivo ha devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2022, la cantidad de 31.542,45 euros⁵⁶, cuyo pago, de conformidad con lo estipulado en la Política de Retribuciones para los miembros del Consejo de Administración de Sareb, se abonará durante el primer semestre del ejercicio 2023.⁵⁷

Durante el ejercicio 2021, el anterior Consejero Ejecutivo percibió la cantidad de 330.000 euros y renunció a la Retribución Variable del ejercicio 2021 que pudiera corresponderle.

La información detallada sobre la retribución del Consejo de Administración se encuentra en la Nota 17.3 de las Cuentas Anuales de Sareb del ejercicio 2022 y en el Informe sobre cómo se aplicó en 2022 la política de retribuciones para los miembros del Consejo de Administración.

Remuneración del Comité de Dirección de Sareb

La retribución de los miembros del Comité de Dirección de Sareb a 31 de diciembre de 2022 -excluido su consejero ejecutivo, cuya remuneración se ha especificado en el apartado anterior 'Retribución de los consejeros ejecutivos en 2022'- se situó en 672.219,31 euros.⁵⁸ Los integrantes del Comité de Dirección también renunciaron a la retribución variable que pudiera corresponderles en el ejercicio 2021 y han devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2022, la cantidad de 101.758,06 euros.

La información detallada sobre la retribución de la Alta Dirección se encuentra en la Nota 17.3 de las Cuentas Anuales de Sareb del ejercicio 2022.

⁵⁶ La retribución variable del ejercicio de 2022 del Consejero Ejecutivo corresponde a 6 meses como miembro del Comité de Dirección (18 441,98 euros) y a seis meses como Consejero Ejecutivo (13.100,47 euros).

⁵⁷ De forma adicional a la Retribución Fija del Consejero Ejecutivo se ha pagado al anterior consejero ejecutivo que cesó en marzo de 2022 la cantidad de 70.714,29 euros por sus servicios hasta esa fecha.

⁵⁸ Se incluye información agregada de los seis miembros del Comité de Dirección de Sareb (Alta Dirección) a 31 de diciembre de 2022. Cuatro (4) de los seis miembros del Comité de Dirección se han incorporado durante el ejercicio por lo que su retribución no corresponde al ejercicio completo. De forma adicional a la Retribución Fija de los miembros del Comité de Dirección a 31 de diciembre de 2022 (672.219,31 euros), dos miembros del Comité de Dirección que cesaron durante el primer semestre del ejercicio 2022, percibieron una cantidad agregada de 306.582,80 euros. Asimismo, el actual Consejero Delegado percibió 115.203,93 euros durante los primeros seis meses del ejercicio como miembro de la Alta Dirección y el Director General Adjunto (Consejero Ejecutivo hasta marzo de 2022) miembro de la Alta Dirección entre abril y julio de 2022 momento en que abandonó la compañía, percibió la cantidad de 66.395,71 euros



Desglose de remuneraciones medias del Comité de Dirección por sexo (€)

Remuneraciones medias	Ejercicio 2020 ⁵⁹	Ejercicio 2021 ⁶⁰	Ejercicio 2022	Evolución ⁶¹
Hombres	226.532	211.997	160.227,39	-24,42%
Mujeres	254.623	202.003	160.016,95	-20,78%

Durante el 2022 se incrementó el número de miembros del Comité de Dirección (de cinco a seis), cuatro hombres y dos mujeres.

5.3. Organización del trabajo y relaciones sociales

El 100% de los empleados está cubierto por el Convenio Colectivo de Oficinas y Despachos, que fija en 1.765 horas la jornada máxima anual efectiva. El número de horas trabajadas por empleado en Sareb en 2022 asciende a 1.765 horas, igual que en 2021⁶². Los detalles sobre los horarios y jornadas que se siguen en Sareb son los siguientes:

Jornada anual: jornada regulada en el convenio colectivo de aplicación.

Horario entre el 1 de septiembre y el 30 de junio: las personas trabajadoras de Sareb prestan servicios de lunes a viernes, con la siguiente distribución:

- De lunes a jueves, la jornada diaria es de ocho horas y media (8,5 h.) de trabajo efectivo. Existe flexibilidad tanto en el inicio como en la finalización de la jornada, pudiendo iniciar la prestación de servicios entre las 8:00 y las 10:00 horas y finalizarla en función de la hora de entrada y de la duración de la pausa de la comida, cumpliendo en todo caso con la jornada diaria de trabajo efectivo establecida.

El horario de comida puede extenderse desde un mínimo de una (1) hora hasta un máximo de dos (2) horas. Esta pausa para la comida no tiene la naturaleza de tiempo de trabajo efectivo.

- Los viernes, la jornada es de siete horas (7 h.) de trabajo efectivo. La flexibilidad en el inicio y en la finalización de la jornada se concreta en la posibilidad de iniciar la prestación de servicios entre las 8:00 y las 9:00 horas, y finalizarla entre las 15:00 y las 16:00 horas, en función de la hora de entrada y cumpliendo en todo caso con la jornada diaria de trabajo efectivo establecida.

Con objeto de velar por el respeto de estas medidas de flexibilidad horaria, se recomienda concentrar el horario de reuniones de trabajo entre las 10:00 y las 17:30 horas.

Horario entre el 1 de julio y el 31 de agosto (jornada intensiva de verano): la jornada es de siete horas (7 h.) de trabajo efectivo. La flexibilidad en el inicio y en la finalización de la jornada se concreta en la posibilidad de iniciar la prestación de servicios entre las 8:00 y las 9:00 horas, y finalizarla entre las 15:00 y las 16:00 horas, en función de la hora de entrada y cumpliendo en todo caso con la jornada diaria de trabajo efectivo establecida.

⁵⁹ El cálculo de la remuneración media se ha realizado, para que sea homogéneo, con las retribuciones de todo el ejercicio (considerando retribución fija y retribución en especie) de los integrantes del Comité de Dirección a 31 de diciembre de 2020. En el caso de dos miembros que se incorporaron a Sareb a mitad de ejercicio, se ha anualizado. La retribución recibida por ser miembros del Comité. En el caso de otros dos miembros que se incorporaron al Comité de Dirección en junio pero que ya eran empleados de Sareb, se ha considerado la retribución como miembros del Comité de Dirección, así como la retribución por su cargo anterior (fijo+variable) para los meses del año que aplican a cada caso.

⁶⁰ El cálculo de la remuneración media se ha realizado, para que sea homogéneo, con las retribuciones de todo el ejercicio (considerando retribución fija y retribución en especie) de los integrantes del Comité de Dirección a 31 de diciembre de 2021. En el caso de dos miembros (mujeres) que se incorporaron al Comité de Dirección en junio, se ha considerado la retribución como miembros del Comité de Dirección, así como la retribución por su cargo anterior en Sareb para los meses del año que aplican a cada caso.

⁶¹ La modificación del salario medio queda explicada por la aplicación, de obligado cumplimiento, del RD 1/2022 que regula la remuneración del personal de alta dirección de la compañía y las acciones complementarias realizadas

⁶² Estimación de horas realizada para el sector al que pertenece la empresa con datos oficiales que utiliza el Ministerio de Trabajo y Economía social para sus estadísticas de siniestralidad

Trabajo flexible: Sareb ha establecido en su Política de Personas de julio de 2022 la posibilidad, a las personas trabajadoras, de adhesión voluntaria a un modelo de Teletrabajo, que en su caso conlleva la firma de un acuerdo entre trabajador y empresa, y que legalmente tiene que ser registrado en el Servicio Público de Empleo.

Aquellas personas que no deseen adherirse al modelo de teletrabajo podrán seguir disfrutando del modelo de flexibilidad, en el que los viernes se trabaja a distancia.

Tanto la jornada laboral como el horario de trabajo en la modalidad de teletrabajo serán los habituales que tenga establecida la empresa con carácter general. El modelo de teletrabajo contempla la posibilidad, bajo la autorización de Personas y Cultura, de un sistema con el 100% del tiempo en teletrabajo, pensado para colectivos especiales (enfermedades crónicas, situaciones de riesgo u otras que se valoren).

El Convenio Colectivo de Oficinas y Despachos incluye cuestiones relativas a seguridad y salud en sus artículos 40 y 41. Sareb da cumplimiento a los aspectos recogidos en ambos. Asimismo, el contenido del mismo se encuentra alineado con las disposiciones de los convenios fundamentales de la Organización Internacional del Trabajo (OIT).

El 7 de octubre de 2021 se constituyó formalmente el Comité de Empresa de Sareb tras la elección del presidente, secretario y delegados de Prevención de Riesgos Laborales. En el marco de esta creación, se está trabajando de la mano con los representantes de los trabajadores en los distintos ámbitos que les atañen para establecer cauces de comunicación y trabajo.

Durante el 2022 y junto al Comité de Empresa se han creado diferentes comisiones:

- Comisión negociadora Plan de Igualdad
- Comité de seguridad y salud de la empresa
- Comité del Plan de Formación
- Comité de desplazados

Número total de horas trabajadas por los empleados de Sareb en 2022 por sexo⁶³

Nº de horas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Hombres	358.076	330.462	292.408,15	-11,52 %
Mujeres	286.618	268.505	251.296,58	-6,41 %

A fin de cumplir con los compromisos de la compañía, así como de favorecer el bienestar de los empleados, la distribución de las horas de trabajo es flexible. En este sentido, en el Procedimiento de Gestión de Personas, Sareb aborda cuestiones relacionadas con la desconexión digital y presenta derechos, obligaciones y recomendaciones para los empleados, con el objetivo de proteger su derecho a la desconexión digital, íntimamente relacionado con la corresponsabilidad de su vida personal, familiar y laboral, así como su salud en el ámbito del trabajo.

En 2021, y con el objetivo de disminuir el contacto físico y proteger a los empleados, se mantuvo el sistema de turnos rotatorios - grupos que acuden distintos días a la oficina- instaurado en 2020. En 2022 se han ido adaptando los aforos de acuerdo a los cambios normativos en materia de Covid.

Igualdad, diversidad y conciliación

Sareb cuenta con un Plan de Igualdad para el período 2021-2024, elaborado en colaboración con el Comité de Empresa, que fue aprobado el 9 de mayo de 2022 y registrado posteriormente en REGCON (Registro y depósito de convenios colectivos,

⁶³ El cálculo estimativo de estas horas se ha realizado mediante la aplicación de las siguientes fórmulas:

Mujeres= (Suma total de las horas trabajadas al año por mujeres fijas + Suma total de las horas trabajadas al año por mujeres temporales – Suma total de las horas de absentismo al año de mujeres).

Hombres= (Suma total de las horas trabajadas al año por hombres fijos + Suma total de las horas trabajadas al año por hombres temporales – Suma total de las horas de absentismo al año de hombres).

En estos cálculos se ha tenido en cuenta una jornada anual por empleado de 1.765 horas, como se ha mencionado anteriormente.



acuerdos colectivos de trabajo y planes de igualdad) el 6 de junio. Con este Plan se busca fomentar un entorno inclusivo, así como garantizar que su actuación se rige por el principio de igualdad de trato y oportunidades y la no discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

A través de este documento se aborda un amplio conjunto de medidas para lograr la diversidad efectiva, no solo de mujeres y hombres, sino también de las distintas generaciones que conviven en la organización.

En el marco de este Plan, Sareb cuenta con medidas para impulsar el equilibrio personal y profesional y hacer un uso eficiente del tiempo, entre las que destacan:

- la formación a los empleados en herramientas corporativas de trabajo remoto
- la implantación de horarios flexibles
- la opción de teletrabajar determinados días
- la cesión de equipos de trabajo portátiles y teléfonos móviles a toda la plantilla para posibilitar el teletrabajo
- el permiso de paternidad se ha aumentado hasta 16 semanas, equiparándolo al de maternidad como establece la Ley (Real Decreto Ley 6/2019).

Ese tipo de iniciativas desarrolladas favorecen la conciliación de los empleados y complementan otras vigentes por ley, como la que establece el disfrute del permiso parental (16 semanas, tanto para mujeres como para hombres) o el de lactancia, del que pueden disfrutar de manera acumulada -15 días laborales- los empleados de Sareb, de acuerdo con el convenio colectivo.

Con la entrada en vigor en 2020 del Real Decreto 901/2020, de 13 de octubre, por el que se regulan los planes de igualdad y tras la constitución del Comité de Empresa de Sareb, se ha elaborado un plan de Igualdad que abarca el periodo 2021-2024.

En paralelo al desarrollo de iniciativas para fomentar la igualdad, los empleados de Sareb pueden comunicar de manera anónima cualquier actitud discriminatoria a través del Buzón de denuncias, del que se aporta más información en el capítulo de Ética, Integridad y Transparencia.

Por otro lado, el Protocolo de Prevención y Actuación contra el Acoso Laboral de la compañía presenta pautas que ayudan a los empleados a identificar una situación de acoso. Mediante este protocolo, Sareb manifiesta su política de tolerancia cero para cualquier tipo de acoso o discriminación prohibiendo expresamente el abuso de autoridad y el acoso laboral en cualquiera de sus manifestaciones, y cualquier otra conducta que genere un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil.

Adicionalmente, Sareb se compromete a proteger a las personas que están sufriendo una situación de violencia de género tratando cada caso de manera individual y asegurando la confidencialidad mediante su protocolo de acoso sexual. El protocolo ayuda a los empleados a identificar si una persona es víctima de violencia de género y a saber cómo actuar en tal caso. En este sentido, durante el año, todos los empleados de Sareb han recibido una formación en acoso sexual y violencia en el lugar de trabajo.

Mecanismos y procedimientos para promover la implicación de los trabajadores en la gestión de la compañía, en términos de información, consulta y participación.

Dentro del marco de las relaciones sociales mantenidas en la compañía, existen varios canales de comunicación con las personas: desde el área de personas y cultura se mantienen reuniones mensuales con la capa directiva a lo largo del año y en todo caso se llevan a cabo encuentros de seguimiento de nuevas incorporaciones y entrevistas de salida, todo ello con el fin de conocer aquellos aspectos a destacar e identificando posibles ámbitos de mejora.

Adicionalmente, en la Intranet de la compañía se dispone de un repositorio de información con diverso contenido de aplicación para la plantilla: políticas y procedimientos, site específico para noticias, comunicados por email, plataforma de formación, y un portal del empleado para distintas gestiones.

Durante el año 2022, se ha realizado una encuesta de riesgos psicosociales impulsada por la función de Prevención de Riesgos Laborales en la que se han evaluado 89 ítems relacionados con aquellos aspectos del diseño, organización y dirección del trabajo y de su entorno social que pueden causar daños psíquicos, sociales o físicos en la salud de los trabajadores. La participación ha sido del 68.50% de la plantilla y las conclusiones de la encuesta se han trasladado a un plan de acción de 12 iniciativas que el área de personas y cultura impulsará con la colaboración de otras áreas de la compañía durante el primer semestre de 2023.

5.4. Salud y seguridad

Sareb dispone de una Política de Sostenibilidad y un sistema de gestión asociado a la misma que sigue la norma ISO 45001. Desde su implantación, la organización se ha focalizado en el mantenimiento del sistema, aplicando todas las oportunidades de mejora detectadas para el avance de Sareb en materia de seguridad y salud de los trabajadores.

La política, por su parte, recoge como principios la eliminación de los peligros y la reducción de los riesgos –principalmente riesgos musculoesqueléticos– para la seguridad y salud en el trabajo, mediante el análisis de todos los accidentes/incidentes y la implantación de las medidas necesarias para evitar su repetición. Además, fomenta la consulta y participación de los trabajadores, habiéndose formalizado el Comité de Seguridad y Salud, órgano paritario con representación de la empresa y de los trabajadores, donde se tratan los asuntos más relevantes de la seguridad y salud para los trabajadores.

Por otro lado, Sareb asegura la accesibilidad universal tanto de sus instalaciones como de sus puestos de trabajo adaptándolos, principalmente, al tipo de discapacidad de sus empleados. Es posible acceder directamente a la sede de Sareb, en Madrid, mediante rampas que disponen de medios mecánicos de elevación para llegar a cada una de las plantas, en las que además se han suprimido los desniveles que pudieran impedir la llegada a los diferentes puestos de trabajo.

La compañía contempla futuras adaptaciones en sus espacios que pudieran ser necesarias en caso de contratación de nuevos trabajadores.

Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales

	Ejercicio 2020		Ejercicio 2021		Ejercicio 2022		Evolución	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Índice de frecuencia de accidentes	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Índice de gravedad de accidentes	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Índice de incidencia por accidentes laborales	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Número de enfermedades profesionales	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Número de accidentes con baja (sin contar in itinere)	0	0	0	0	0	0	0%	0%
Número de bajas por covid-19	7	9	11	7	10	4	-9,09%	-42,86%

Absentismo⁶⁴

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Tasa de absentismo	1,99%	1,59%	3,14%	97,48%
Número total de horas de absentismo	16.314	9.512	17.090,80	79,68%
Número de horas de absentismo por covid-19	1.197	2.673	1.935,20	-27,60%

5.5. Formación

Sareb ofrece a sus empleados una formación práctica, tangible y adaptada a las necesidades de la compañía, basada en la

⁶⁴ Cifras de absentismo que incluyen incapacidad temporal y accidentes de trabajo.

filosofía de aprender haciendo. Los programas de formación y desarrollo profesional combinan conocimientos técnicos con otros necesarios en materia de gestión y liderazgo.

La compañía dispone de un Procedimiento de Personas y Cultura que incluye aspectos relacionados con la formación en la compañía. Éstos pretenden servir de guía para incrementar la cualificación de los empleados, promover su desarrollo y fomentar su compromiso, al tiempo que establecen la importancia de contribuir a la mejora de la calidad y la eficiencia de los servicios prestados por Sareb. La compañía contempla las siguientes categorías de formación para sus empleados:

- **Formación obligatoria:** cursos que deben realizar todos los profesionales de Sareb dirigidos, entre otras cuestiones, a instruir sobre los riesgos derivados del puesto de trabajo y sobre las medidas de prevención a adoptar. La formación obligatoria también comprende cursos relacionados con el Sistema de Control Interno sobre normas éticas (SCISNE) de la compañía. En relación con estos, en 2022 se han impartido las siguientes formaciones:

Tipo de formación	Número de asistentes en 2020	Número de asistentes en 2021	Número de asistentes en 2022
Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo	179	103	195
Normas de conducta, conflictos de interés, relaciones con terceros y colectivos singulares, responsabilidad penal de las personas jurídicas, prevención del fraude, el soborno y la corrupción y riesgo reputacional por "contagio"	60	296	0 ⁶⁵
Protección de datos	45	204	63
Taller acosos sexistas y violencia en el lugar de trabajo (directivos)			36
Acoso sexual y violencia en el lugar de trabajo (Resto de empleados)			251 ⁶⁶

- **Formación personalizada:** acciones formativas individualizadas y planificadas que se llevan a cabo a lo largo del año y que derivan del Catálogo de formación, un documento que gira en torno al impulso de conocimientos técnicos y al desarrollo de habilidades.
- **Formación adicional interna:** puede estar relacionada con temas específicos, proyectos en curso, herramientas, idiomas, modificaciones en los procedimientos establecidos, etc.
- **Formación vinculada al Plan de Igualdad de Sareb** que incluye a todos los empleados (Acoso Sexual y Violencia en el lugar de trabajo).

De forma adicional, la compañía contempla la formación extraordinaria, que permite cubrir las necesidades de desarrollo de carrera de los profesionales, mejorar su desempeño y preparar planes de sucesión.

Además, en 2022 se realizó una sesión con directores para explicar el modelo de teletrabajo que entró en vigor el 1 de abril, y está previsto extender la formación al resto de los empleados en el segundo trimestre de 2023.

En 2022 los empleados de Sareb han recibido un total de 5.225,21 horas de formación.

Formación por categoría profesional (en horas)

Nº de horas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022	Evolución
Técnicos	876,5	606,5	280,23	-53,80%
Especialistas	32	48,5	- (*)	-100,00%

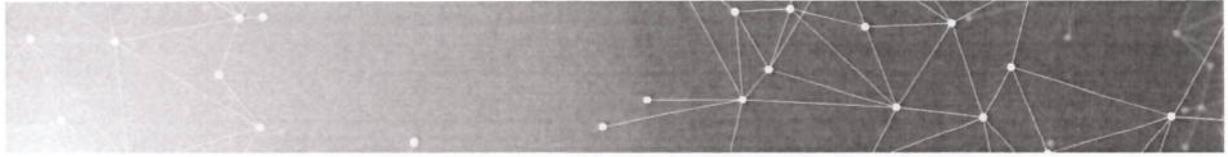
⁶⁵ En 2022 se ha paralizado la actualización del material de este curso hasta la aprobación definitiva de varios documentos relevantes del mismo, posponiéndose la realización de esta formación al primer trimestre del 2023.

⁶⁶ No han realizado el curso las personas que se encontraban de baja por enfermedad ó maternidad, así como las personas que iban a abandonar la empresa en enero de 2023.



Coordinadores	3.835	3.824,5	1.901,12	-50,29%
Gerentes	3.928,5	3.811,5	1.934,82	-49,24%
Responsables	722,5	421,5	559,04	32,63%
Directores	2.123	1.964	550	-72,00%

(*) En 2022 ha desaparecido la categoría de Especialista



6. Compromiso con la Sociedad y sus grupos de interés

La vocación social de Sareb se enmarca en su propia misión de desinversión de toda su cartera de activos en un plazo de 15 años, y en su compromiso de maximizar el repago de la deuda pública avalada por el Tesoro español, promoviendo la venta de vivienda asequible a AA.PP y particulares y de otros activos a través de canales minoristas.

Además de trabajar para cumplir el mandato económico de desinversión y amortización de la deuda, tras la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, se ha incorporado el principio de 'Sostenibilidad' y de 'Utilidad Social' al modelo de gestión de Sareb, por el cual se están promoviendo iniciativas en el ámbito de la vivienda social y asequible, y soluciones habitacionales para familias en situación de vulnerabilidad, además de otras actuaciones.

En esta línea, se ha creado la **Dirección de Gestión de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales**, desde la que se gestionan dichas iniciativas, de acuerdo con la experiencia y las mejores prácticas de nuestro entorno.

6.1. Compromiso de la empresa con el desarrollo sostenible.

Más allá del compromiso adquirido por Sareb para cumplir con su mandato desinversor, la compañía muestra su vocación social dando respuesta a las necesidades de vivienda de colectivos en riesgo de exclusión en diferentes regiones de España.

Relación con la Administración Pública

Durante 2022, se ha realizado una intensa actividad institucional con la administración pública y otras entidades para atender consultas, reforzar los contactos con las diferentes administraciones, incrementar la presencia de Sareb en actos institucionales, y difundir las iniciativas en el ámbito de la orientación social derivada del Real Decreto 1/2022, así como potenciar los Convenios y/o venta de activos.

El total de interacciones de Sareb con la Administración Pública registradas durante 2022 es de 547 peticiones o consultas atendidas. Aproximadamente, el 59% de las comunicaciones han tenido como interlocutor a la **administración Local**, es decir, ayuntamientos. Por otro lado, la interlocución con las Comunidades Autónomas ha supuesto un 10% de las consultas y/o peticiones resueltas por el área de Relaciones Institucionales.

El tráfico institucional generado se aplica para reforzar la oferta de convenios, venta de activos y acuerdos de cesión temporal, así como para la resolución de asuntos relacionado con vivienda social.

- **Convenios de cesión de vivienda social**

Las vías de colaboración de Sareb con las administraciones autonómicas y locales se ha ido fortaleciendo con los años. En 2013 la sociedad aprobó la utilización de hasta 2.000 viviendas para su cesión temporal a las administraciones, una cifra que se elevó a 4.000 en 2015 y a 10.000 en 2020.

Desde 2021, en virtud de un **protocolo firmado con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y con el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital**, la compañía cuenta con el **compromiso de dedicar hasta 15.000 viviendas** para estos fines.

El primer convenio, se firmó en 2014 con la Generalitat de Cataluña. Desde entonces Sareb ha formalizado en total **61 convenios con la Administración Pública**, de los cuales 13 fueron firmados con comunidades autónomas y los 47 restantes con ayuntamientos. En número de inmuebles, eso supone que, desde su creación, la compañía ha comprometido en el marco de convenios con estas administraciones un total de 3.386 viviendas. Durante 2022, Sareb ha cedido 143 nuevas viviendas a las diferentes administraciones públicas y se ha producido una devolución de 172 activos.

Adicionalmente, la compañía lleva a cabo la adecuación necesaria de los activos en cesión de convenios, en coordinación con las entidades públicas, quienes asumen el 50% del importe destinado a tal fin en cada uno de los inmuebles, con un límite de 7.000 euros por activo. El



total invertido durante el ejercicio 2022 en procesos de adecuación de viviendas cedidas ha sido de 627.891 euros⁶⁷.

- **Venta a la AAPP**

Durante toda la vida de los convenios a los que se ha hecho referencia en el epígrafe precedente, Sareb ofrece a las administraciones públicas firmantes la adquisición de los inmuebles cedidos temporalmente para que pasen a formar parte de su parque de viviendas dedicadas a alquiler social. Con los fondos percibidos por esta venta de inmuebles, Sareb acelera la amortización de su deuda, haciendo compatible de esta forma la consecución de su objeto social de repago de su deuda con el aprovechamiento social de su parque de viviendas.

Durante el ejercicio 2022, el total de venta a la Administración Pública ha sido de 155 activos (incluyendo viviendas, anejos y suelos) por un importe de 12,1 millones de euros. La venta se ha realizado principalmente a ayuntamientos y comunidades autónomas de Valencia, Madrid, La Rioja y Cataluña. Esta línea de actuación se está potenciando de forma significativa durante los primeros meses de 2023 manteniéndose conversaciones avanzadas con varias comunidades autónomas. Adicionalmente a la cifra anteriormente comentada, durante el ejercicio 2022, la Administración Pública ha ejercitado su derecho de tanteo y retracto en la adquisición de 35 inmuebles por importe de 2,4 millones de euros.

- **Cesiones Temporales**

Uno de los resultados de la relación más estrecha con la administración pública son los acuerdos de cesión temporal a corto plazo de bienes (viviendas, locales y suelos) para diversos fines sociales específicos. En 2022, Sareb ha formalizado 7 acuerdos de cesión temporal de viviendas para fines sociales en los consistorios de Ferrol, Villarejo de Salvanes, San Vicente de Raspeig, Oviedo, Hazas de Cesto, Collado Villalba y Vilanova del Camí.

Alquiler Social y Análisis de Vulnerabilidad

Reforzando el compromiso de Sareb con el Real Decreto 1/2022, del 18 de enero, la sociedad ha puesto en marcha el nuevo modelo de gestión de las familias vulnerables que residen en viviendas de Sareb, basado en facilitarles el acceso a alquiler asequible y social vinculado a un **Programa de Acompañamiento Social e Inserción Laboral**, que les ayude a superar su situación de exclusión. Dicho modelo tiene la finalidad de lograr la sostenibilidad social y económica del parque de activos destinados a uso social, que en 2022 ha supuesto un total de **9.046 activos**.

Este trabajo se realiza mediante **profesionales especializados en la gestión de la vulnerabilidad**, lo que permite aplicar **criterios objetivos y estandarizados** para identificar a las familias que pueden entrar a formar parte de este programa de seguimiento. Este modelo de gestión desarrollado por Sareb se basa en una **estrecha colaboración con los servicios públicos locales y autonómicos**.

6.2. Contribución al progreso y al desarrollo socioeconómico.

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

En octubre de 2022, se inicia una nueva colaboración con la Fundación Institut Cerdà, impulsada por el **Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico**, que tiene como objeto analizar y trabajar sobre iniciativas que contribuyan al **Compromiso Empresarial Rural**. Esta iniciativa implica que, además de cumplir con el objeto social de Sareb, sumando al compromiso rural, a la búsqueda de soluciones para los problemas sociales que supone la 'España vacía' en municipios rurales y a la aproximación de la compañía con las instituciones, se inicia la apertura de un nuevo canal económico y comercial para asuntos relacionados con la liquidación de suelos y activos rústicos de la cartera de Sareb.

Adicionalmente, atendiendo al problema de alojamiento de personas afectadas por la **Guerra de Ucrania**, desde la Dirección de Vivienda Social y Asequible se ha impulsado un proyecto con el Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones, mediante el que se está estudiando que Sareb pueda ceder un perímetro de 34 viviendas en la localidad de Carlet, de la Comunidad Valenciana, que permita alojar a familias necesitadas por la crisis.

Por otro lado, gracias al nuevo modelo de gestión de vivienda social, la verdadera contribución al desarrollo socioeconómico se centra en el Programa de Acompañamiento Social e Inserción Laboral de familias en situación de vulnerabilidad. En total, **se ha contactado con 1.878 familias** desde el inicio de este nuevo modelo, aproximadamente desde septiembre de 2022.

El Plan de Acompañamiento está diseñado para ser lo más adaptado y personalizado posible a la situación de la familia y poder darle seguimiento de forma continuada, facilitando así un canal de proximidad que permita una mayor fluidez en la relación entre las familias y Sareb.

En este plan de trabajo, Sareb se compromete a dar soporte, seguimiento continuado, evaluable y enfocado a resultados concretos en las

⁶⁷ Dato hasta noviembre de 2022



áreas económica, laboral y personal de las familias a través de:

- Información sobre ayudas para el pago del alquiler y servicios básicos
- Herramientas y conocimientos para la autonomía digital
- Planes de inserción laboral, formación para la empleabilidad y prospección de ofertas de empleo ajustadas a los perfiles de nuestras familias.
- Colaboración con las Administraciones Públicas, facilitando la conexión y acceso de las familias a entidades públicas y los Servicios Sociales para la colaboración y soporte en su proceso de mejora socioeconómica.

Durante el 2023, se seguirá trabajando en la evolución del proyecto de Gestión de Vivienda Social y Asequible de Sareb y se potenciará la relación con las Instituciones Públicas para poder seguir contribuyendo a la causa social de forma económicamente sostenible.

Por otro lado, aunque en años anteriores Sareb ha realizado aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro, en 2022 no se ha realizado ninguna aportación económica.

Patrocinio y pertenencia a asociaciones profesionales

Sareb está implicada en el impulso de acciones para profundizar el conocimiento y el debate sobre asuntos que afectan al sector inmobiliario y financiero. En este sentido, en 2021 ha realizado patrocinio de foros de debate profesionales y sectoriales.

La distribución de los fondos destinados a las acciones desarrolladas en 2022 es la siguiente:

Patrocinio	Cuantía económica en 2020	Cuantía económica en 2021	Cuantía económica en 2022
Capital Radio	6.600 €	6.600 €	3.600 €
SmithNovak	3.500 €	19.122 €	0
Metros Cuadrados	1.500 €	0 €	0
Anuario Corresponsables	750 €	1.650 € ⁶⁸	1.650 €

Por otro lado, a cierre de 2022 la compañía formaba parte de las siguientes asociaciones profesionales:

Asociación	Cuantía económica en 2020	Cuantía económica en 2021	Cuantía económica en 2022
Asociación de Profesionales de Cumplimiento Normativo (CUMPLEN)	350 €	350 €	350 €
Consortio Español de Riesgo Operacional (CERO)	Sin coste	Sin coste	0 €
Asociación Española de Oficinas (AEO)	950 €	0 €	0 €
Asociación de Usuarios de SAP España (SAP AUSAPE)	750 €	750 €	750 €
Asociación Española de Ejecutiv@s y Consejer@s Eje&Con	170 €	0 €	0 €
Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA)	4.196 €	4.196 €	1.049 €
Asociación Española de Centros Comerciales (AECC)	791,82 €	593,86 €	791,82 €
Instituto de Auditores Internos	2.290 €	2.980 €	3.145 €

⁶⁸ En el informe de 2021 no se incluyó este dato porque la factura se contabilizó posteriormente.



Asociación de Directivos de Comunicación (DIRCOM)	1.076 €	1.076 €	0 €
Asociación Española de Expertos en la Relación con Clientes (AEERC)	900 €	0 €	0 €

6.3. Cadena de suministro responsable

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.

Con la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017 a Sareb, desde el 6 de julio de 2022, se han producido una serie de cambios que han afectado al proceso de contratación de proveedores:

1. Ha desaparecido la política de Compras y en su lugar ha sido aprobada una Instrucción de Contratación, tal y como obliga la mencionada Ley de Contratos del sector público. Esta Instrucción establece los principios reguladores de la contratación de la entidad.
2. Como manual interno de guía para la contratación se ha elaborado un Procedimiento de Compras donde se han establecido responsabilidades internas y el proceso de compras paso a paso en función de los procedimientos existentes.
3. Se han aprobado por el FROB unos pliegos tipo de condiciones de contratación que establecen las cláusulas que han de regir las relaciones con los contratistas (proveedores).
4. Como parte de esos pliegos tipo y conforme establece la Ley de Contratos, se han incluido en los mismos y han pasado a ser parte de los contratos, cláusulas referentes a la adhesión al código ético, cláusulas sociales y medioambientales que se incluirán en todas las licitaciones sujetas a los pliegos tipo.

En 2022 Sareb trabajó con un total de 481 proveedores, de los cuales el 95,22 % eran compañías locales cuyas prácticas se encuentran reguladas por el marco normativo español. El resto -4,78%- se correspondió con proveedores con sede social en el extranjero. Asimismo, el gasto comprometido en el año se situó en los 104,8 millones de euros, de los que el 99,65 % tuvo como destino proveedores locales.

Las cifras de número de proveedores y de gasto comprometido se corresponden con lo contratado directamente desde el Departamento de Compras de Sareb. De forma adicional, hasta septiembre de 2022 los *servicers* y los gestores especializados han llevado a cabo la contratación de proveedores en nombre y representación de la compañía haciendo uso de las facultades delegadas otorgadas, y en esos procesos debían guiarse por las mismas líneas de actuación que seguía Sareb, de acuerdo con lo establecido en la Instrucción Operativa de Gestión (IOG) de Compras que se les facilitó.

La estrategia de aseguramiento definida en el Plan Anual de Auditoría 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. Auditoría Interna de Sareb elabora un informe en el que se recogen las conclusiones obtenidas del proceso de supervisión, así como las recomendaciones que hayan podido ponerse de manifiesto, iniciando actividades de seguimiento hasta su adecuada resolución.

En 2022 Auditoría Interna emitió 41 auditorías sobre procesos en *servicers* y gestores de los activos de Sareb, de las que 6 se correspondían con riesgos de integridad (5 auditorías en materia de PBC&FT y 1 asociada a la adecuación de Políticas y Procedimientos a los requerimientos de Sareb en ámbito SCISNE). De la revisión de estos procesos surgen recomendaciones, sobre las que el Departamento de Auditoría Interna efectúa el seguimiento pertinente.

6.4. Servicio de atención público

Sareb cuenta con un servicio de atención al cliente, denominado Sareb Responde, que le permite tener una línea de comunicación abierta y directa con todos sus grupos de interés, como son los clientes, administraciones, empresas, organizaciones y ciudadanos en general.

Este servicio recibió el año pasado un total de 81.745 contactos - un 13% más que en 2021-. De ellos, 25.822 se corresponden a Consultas (+13%), 44.169 se corresponden a peticiones remitidas a nuestros gestores (+10%) y 11.754 son reclamaciones (+24%)

Tipología de las peticiones recibidas en 2022 (En nº)⁶⁹

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Comercial (sin leads automáticos)	16.656	16.393	18.577
Abono de recibos	10.064	11.548	12.802
Mantenimiento	8.265	12.253	12.996
Comunidad de propietarios	5.966	7.505	8.292
Otros ⁷⁰	5.103	4.985	4.195
Gestión de alquileres	2.858	3.158	3.796
Ocupaciones irregulares	2.463	3.473	5.980
Gestión de activos financieros	1.553	3.731	3.353

Tipología de las quejas o reclamaciones recibidas en 2022 (En nº)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Comercial	8.828	1.643	1.964
Mantenimiento	1.716	2.788	2.744
Gestión de alquileres	1.180	2.020	2.443
Ocupaciones irregulares	725	1.369	2.617
Comunidad de propietarios	526	765	926
Abono de recibos	308	337	555
Gestión de activos financieros	207	532	476
Otros ⁷¹	66	32	29

Canal de entrada de las peticiones, quejas o reclamaciones recibidas en 2022 (En nº)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Canal online	100.594	602	0 ⁷²
Teléfono	24.624	28.814	31.856

⁶⁹ En el número de peticiones se incluyen Consultas (25.822) e Incidencias (44.169).

⁷⁰ La categoría 'Otros' incluye peticiones de otra índole. Entre ellas, se incluyen 700 solicitudes de información sobre titularidad de Sareb, contacto con empleado de Sareb, protección de datos..., 210 de proveedores que ofrecen sus servicios y 3.285 de peticiones varias.

⁷¹ La categoría 'Otros' incluye quejas o reclamaciones de otra índole. Entre ellas, se incluyen 10 solicitudes de información (9 de ellas relacionadas con protección de datos), 10 relacionadas con CIRBE y 9 reclamaciones.

⁷² En 2022, la gestión del canal online se ha trasladado en su totalidad a los *servicers*.



Carta	17.845	23.071	27.334
Correo electrónico	11.265	16.485	18.521
Formulario web	2.698	3.491	3.995
Otros (redes sociales, peticiones recibidas directamente por los empleados, etc...)	400	74	39

Emisor de las peticiones, quejas o reclamaciones recibidas en 2022 (En %)

	Ejercicio 2020	Ejercicio 2021	Ejercicio 2022
Particular	50%	45%	44,6 %
Administración Pública	20%	28%	30,5 %
Empresa	18%	26%	23,4 %
Colectivos / Asociaciones	2%	0,2%	0,3 %
Otros ⁷³	2%	2%	1,2 %

Atención al cliente

En la actualidad la gestión comercial de los activos de Sareb se encuentra delegada fundamentalmente en dos *servicers*: Anticipa Aliseda e Hipoges. También existe un *servicer* Social (Servihabitat), un *gestor* especialista en suelos (Serviland), un gestor especialista en gestión de promociones (Domo) y un gestor del FAB (Aelca). No obstante, con el objetivo de crear relaciones cercanas y ágiles con los clientes, la compañía pone a su disposición el canal Sareb Responde, el servicio de atención encargado de atender consultas, peticiones y reclamaciones sobre los activos que gestiona a través de 4 canales: Teléfono, cartas, correo electrónico y formulario web.

En función de la tipología de las consultas, peticiones o reclamaciones, Sareb Responde se encarga de su gestión en un primer nivel o las deriva al *servicer* encargado de la gestión del activo. Tanto la compañía como el gestor deben realizar un seguimiento de las peticiones y reclamaciones.

Con el objetivo de facilitar la coordinación y agilizar la resolución de las peticiones y reclamaciones, a cierre del 2022, Sareb Responde se encuentra integrado con los sistemas de los *servicers*.

No hay constancia de que la actividad de la compañía ponga en riesgo la seguridad y salud de sus clientes.

Por otro lado, Sareb dispone de un servicio de posventa para atender las posibles incidencias conforme a las garantías que correspondan y las condiciones de la compraventa.

⁷³ La categoría 'Otros' incluye consultas recibidas por emisores diferentes a particulares, empresas, Administraciones Públicas o colectivos y asociaciones.



Anexo: Tabla de correspondencia de contenidos según los indicadores de la Ley 11/2018

Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
INFORMACIÓN GENERAL			
Una breve descripción del modelo de negocio que incluye su entorno empresarial, su organización y estructura	Material	Capítulo 2 – páginas 6-7	GRI 2-6 (2021)
Mercados en los que opera	Material	Capítulo 2 – página 7	GRI 2-1 (2021) GRI 2-6 (2021)
Objetivos y estrategias de la organización	Material	Capítulo 2 – páginas 6-7	GRI 2-1 (2021)
Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución	Material	Capítulo 2 – páginas 7-8	GRI 3-3 (2021)
Marco de reporting utilizado	Material	Capítulo 1 – páginas 3-5	GRI 1 (2021)
Principio de materialidad	Material	Capítulo 1 – páginas 3-5	GRI 3-1 (2021) GRI 3-2 (2021)
CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES			
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	Material	Capítulo 4 – páginas 17-19	GRI 3-3 (2021)
Información general detallada			
Información detallada sobre los efectos actuales y previsibles de las actividades de la empresa en el medio ambiente y en su caso, la salud y la seguridad	Material	Capítulo 4 – páginas 18-20	GRI 3-3 (2021)
Procedimientos de evaluación o certificación ambiental	Material	Capítulo 4 – página 19	GRI 3-3 (2021)
Recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales	Material	Capítulo 4 – página 19	GRI 3-3 (2021)
Aplicación del principio de precaución	Material	Capítulo 4 – página 19	GRI 2-23 (2021)
Cantidad de provisiones y garantías para riesgos ambientales	Material	Capítulo 4 – página 19	GRI 3-3 (2021)
Contaminación			
Medidas para prevenir, reducir o reparar las emisiones que afectan gravemente el medio ambiente; teniendo en cuenta cualquier forma de contaminación atmosférica específica de una actividad, incluido el ruido y la contaminación lumínica	No material	Capítulo 1 – página 5	GRI 3-3 (2021)
Economía circular y prevención y gestión de residuos			
Medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos	Material	Capítulo 4 – páginas 20-22	GRI 306-1 GRI 306-2 GRI 306-3 a 306-5
Acciones para combatir el desperdicio de alimentos	No material	Capítulo 1 – página 5	GRI 3-3 (2021) GRI 306-4
Uso sostenible de los recursos			
Consumo de agua y suministro de agua de acuerdo con las limitaciones locales	Material	Capítulo 4 – páginas 23-24	GRI 303-5



Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
Consumo de materias primas y medidas adoptadas para mejorar la eficiencia de su uso	Material	Capítulo 4 – página 23	GRI 301-1 GRI 301-2 GRI 301-3
Consumo, directo e indirecto, de energía	Material	Capítulo 4 – páginas 23-27	GRI 302-1
Medidas tomadas para mejorar la eficiencia energética	Material	Capítulo 4 – páginas 24-26	GRI 3-3 (2021) GRI 201-2
Uso de energías renovables	Material	Capítulo 4 – página 27	GRI 302-1
Cambio climático			
Emisiones de gases de efecto invernadero generadas como resultado de las actividades de la empresa, incluido el uso de los bienes y servicios que produce	Material	Capítulo 4 – página 27	GRI 305-1 GRI 305-2 GRI 305-3 GRI 305-4
Medidas adoptadas para adaptarse a las consecuencias del cambio climático	Material	Capítulo 4 – páginas 27-28	GRI 3-3 (2021) GRI 201-2
Metas de reducción establecidas voluntariamente a medio y largo plazo para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y los medios implementados para tal fin	Material	Capítulo 4 – página 28	GRI 3-3 (2021) GRI 305-5
Protección de la biodiversidad			
Medidas tomadas para preservar o restaurar la biodiversidad	Material	Capítulo 4 – página 28	GRI 3-3 (2021) GRI 304-3
Impactos causados por las actividades u operaciones en áreas protegidas	Material	Capítulo 4 – páginas 28-29	GRI 3-3 (2021) GRI 304-1 GRI 304-2
CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL			
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	Material	Capítulo 5 – página 30 Capítulo 2 – página 8	GRI 3-3 (2021)
Empleo			
Número total y distribución de empleados por país, sexo, edad y clasificación profesional	Material	Capítulo 5 – páginas 30-31	GRI 405-1
Número total y distribución de modalidades de contrato de trabajo y promedio anual de contratos indefinidos, de contratos temporales y de contratos a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional	Material	Capítulo 5 – páginas 32-33	GRI 2-7 (2021)
Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional	Material	Capítulo 5 – páginas 33-34	GRI 3-3 (2021)
Remuneraciones medias y su evolución desagregados por sexo, edad y clasificación profesional o igual valor	Material	Capítulo 5 – página 35	GRI 3-3 (2021)
Brecha salarial, la remuneración de puestos de trabajo iguales o de media de la sociedad	Material	Capítulo 5 – página 34	GRI 3-3 (2021) GRI 405-2
Remuneración media de los consejeros y directivos, incluyendo la retribución variable, dietas, indemnizaciones, el pago a los sistemas de previsión de ahorro a largo plazo y cualquier otra percepción desagregada por sexo	Material	Capítulo 5 – páginas 35-37	GRI 3-3 (2021)



Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
Implantación de políticas de desconexión laboral	Material	Capítulo 5 – página 38	GRI 3-3 (2021)
Número de empleados con discapacidad	Material	Capítulo 5 – página 31	GRI 3-3 (2021) GRI 405-1
Organización del trabajo			
Organización del tiempo de trabajo	Material	Capítulo 5 – páginas 37-38	GRI 3-3 (2021)
Mecanismos y procedimientos con los que cuenta la empresa para promover la implicación de los trabajadores en la gestión de la compañía, en términos de información, consulta y participación	Material	Capítulo 5 – página 39	GRI 3-3 (2021)
Número de horas de absentismo	Material	Capítulo 5 – página 40	GRI 3-3 (2021) GRI 403-9
Medidas destinadas a facilitar el disfrute de la conciliación y fomentar el ejercicio corresponsable de estos por parte de ambos progenitores	Material	Capítulo 5 – páginas 38-39	GRI 3-3 (2021) GRI 403-3
Salud y seguridad			
Condiciones de salud y seguridad en el trabajo	Material	Capítulo 5 – página 40	GRI 3-3 (2021) GRI 403-1 a 403-8
Accidentes de trabajo, en particular su frecuencia y gravedad, así como las enfermedades profesionales; desagregado por sexo	Material	Capítulo 5 – página 40	GRI 403-9 GRI 403-10
Relaciones sociales			
Organización del diálogo social incluidos procedimientos para informar y consultar al personal y negociar con ellos	Material	Capítulo 5 – páginas 38- 39	GRI 3-3 (2021)
Mecanismos y procedimientos con los que cuenta la empresa para promover la implicación de los trabajadores en la gestión de la compañía, en términos de información, consulta y participación	Material	Capítulo 5 – página 39	GRI 3-3 (2021)
Porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país	Material	Capítulo 5 – página 37	GRI 2-30 (2021)
Balace de los convenios colectivos, particularmente en el campo de la salud y la seguridad en el trabajo	Material	Capítulo 5 – página 40	GRI 3-3 (2021) GRI 403-4
Formación			
Políticas implementadas en el campo de la formación	Material	Capítulo 5 – página 41	GRI 404-2
Cantidad total de horas de formación por categoría profesional	Material	Capítulo 5 – páginas 41-42	GRI 3-3 (2021) GRI 404-1
Accesibilidad universal			
Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	Material	Capítulo 5 – página 40	GRI 3-3 (2021)
Igualdad			
Medidas adoptadas para promover la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres	Material	Capítulo 5 – páginas 38-39	GRI 3-3 (2021)
Planes de igualdad, medidas adoptadas para promover el empleo, protocolos contra el acoso sexual y por razón de sexo	Material	Capítulo 5 – páginas 38-39	GRI 3-3 (2021)
Política contra todo tipo de discriminación y, en su caso, de gestión de la diversidad	Material	Capítulo 5 – páginas 38-39	GRI 3-3 (2021)



Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
RESPECTO DE LOS DERECHOS HUMANOS			
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	Material	Capítulo 3 – página 16	GRI 3-3 (2021)
Aplicación de procedimientos de diligencia debida			
Aplicación de procedimientos de diligencia debida en materia de derechos humanos y prevención de los riesgos de vulneración de derechos humanos y, en su caso, medidas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos cometidos	Material	Capítulo 3 – página 11	GRI 2-23 (2021) GRI 2-26 (2021) GRI 412-1 a 412-3
Denuncias por casos de vulneración de derechos humanos	Material	Capítulo 3 – página 11	GRI 3-3 (2021) GRI 406-1 (2016)
Medidas implementadas para la promoción y cumplimiento de las disposiciones de los convenios fundamentales de la OIT relacionadas con el respeto por la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva; la eliminación de la discriminación en el empleo y la ocupación; la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio; la abolición efectiva del trabajo infantil	Material	Capítulo 3 – página 16	GRI 3-3 (2021)
LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO			
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	Material	Capítulo 3 – página 15	GRI 3-3 (2021)
Medidas adoptadas para prevenir la corrupción y el soborno	Material	Capítulo 3 – página 15 Capítulo 2 - página 8	GRI 3-3 (2021) GRI 2-23 (2021) GRI 2-26 (2021) GRI 205-1 a 205-3
Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales	Material	Capítulo 3 – páginas 15-16 Capítulo 2 - página 8	GRI 3-3 (2021) GRI 2-23 (2021) GRI 2-26 (2021) GRI 205-1 a 205-3
Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro	Material	Capítulo 6 - página 46	GRI 2-28 (2021) GRI 201-1
INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD			
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	Material	Capítulo 6 - páginas 44-46	GRI 3-3 (2021)
Compromisos de la empresa con el desarrollo sostenible			
El impacto de la actividad de la sociedad en el empleo y el desarrollo local	Material	Capítulo 6 - página 44	GRI 3-3 (2021) GRI 203-2 GRI 204-1



Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
El impacto de la actividad de la sociedad en las poblaciones locales y en el territorio	Material	Capítulo 6 - páginas 44-45	GRI 3-3 (2021) GRI 413-1
Las relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades del diálogo con estos	Material	Capítulo 6 - páginas 44-45	GRI 2-29 (2021) GRI 413-1
Las acciones de asociación o patrocinio	Material	Capítulo 6 - páginas 46-47	GRI 3-3 (2021)
Subcontratación y proveedores			
Inclusión en la política de compras de cuestiones sociales, de igualdad de género y ambientales	Material	Capítulo 6 - página 46	GRI 3-3 (2021)
Consideración en las relaciones con proveedores y subcontratistas de su responsabilidad social y ambiental	Material	Capítulo 6 - página 46	GRI 2-6 (2021) GRI 308-1 GRI 414-1
Sistemas de supervisión y auditorías y resultados de las mismas	Material	Capítulo 6 - página 46	GRI 2-6 (2021) GRI 308-2 GRI 414-2
Consumidores			
Medidas para la salud y la seguridad de los consumidores	No material	Capítulo 6 - página 49	GRI 3-3 (2021)
Sistemas de reclamación, quejas recibidas y resolución de las mismas	Material	Capítulo 6 - páginas 47-49	GRI 3-3 (2021)
Información fiscal			
Los beneficios obtenidos país por país	Material	Capítulo 3 - página 16	GRI 3-3 (2021) GRI 207-4
Los impuestos sobre beneficios pagados	Material	Capítulo 3 - página 16	GRI 3-3 (2021) GRI 207-4
Las subvenciones públicas recibidas	Material	Capítulo 3 - página 16	GRI 201-4

