



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

Informe  
semestral

2024

## Índice

<b>1. Resumen ejecutivo.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Buen gobierno.....</b>	<b>5</b>
2.1. Modelo de gobierno .....	5
2.2. Composición y funcionamiento del Consejo de Administración .....	9
2.3. Una estructura adecuada para impulsar el cumplimiento del mandato .....	11
<b>3. Compromiso con la Sociedad y el desarrollo económico.....</b>	<b>14</b>
3.1. Colaboración con las Administraciones Públicas para la puesta a disposición de viviendas .....	15
3.2. Identificación y gestión de la vulnerabilidad y programa de alquiler social con acompañamiento sociolaboral.....	17
3.3. Colaboración público-privada para la construcción de vivienda en régimen de alquiler asequible.....	18
<b>4. Evolución del negocio en el primer semestre de 2024.....</b>	<b>19</b>
4.1. Seguimiento presupuestario del primer semestre .....	19
4.2. Principales riesgos e incertidumbres futuras .....	21
4.3. Principales magnitudes del semestre.....	22
4.4. Gestión y venta de préstamos .....	23
4.5. La gestión y venta de inmuebles .....	28
4.6. La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles .....	36
4.7. Cancelación de deuda .....	39
4.8. Gastos.....	39
4.9. Información financiera .....	40



## 1. Resumen ejecutivo

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, Sareb ha centrado todos sus esfuerzos en seguir avanzando en la desinversión de su cartera de Activos Financieros e Inmobiliarios y, en paralelo, aumentar su actividad social, con un incremento del volumen de activos con alquiler social mediante la firma de contratos de alquiler social e inclusión de las familias ocupantes en programas de acompañamiento social y mediante las ventas de activos a las administraciones públicas. Los resultados alcanzados se han logrado, junto a los *servicers* generalistas y especialistas, gracias a la continua eficiencia y eficacia de todos los procesos, tanto comerciales como de gestión de balance, que buscan acortar los plazos de desinversión a la vez que optimizan los ingresos y caja generada por la misma. Prueba de todo lo anterior es que durante el primer semestre del ejercicio se ha logrado alcanzar 1.314 millones de euros de ingresos, lo que ha supuesto un incremento del 13 % respecto al primer semestre del ejercicio 2023.

Dicho incremento de ingresos se ha concentrado en las ventas de la cartera de **Activos Inmobiliarios** para desinversión, donde se han logrado incrementar un 30% respecto al primer semestre del ejercicio 2023, con 813 millones de euros frente a los 628 conseguidos en el ejercicio anterior. Por tipologías, el producto residencial sigue siendo el principal segmento de actividad en cuanto a generación de ingresos. En concreto, durante los 6 primeros meses del ejercicio, los ingresos de esta tipología han ascendido a 466 millones de euros, lo que ha supuesto un crecimiento del 19,8 % respecto al primer semestre del ejercicio 2023, donde Sareb ha logrado vender 4.353 viviendas a un precio medio de 102.000 euros, en su mayor parte a particulares. Con relación al resto de tipologías de activos, todas han experimentado un incremento notable respecto al primer semestre del ejercicio 2023, destacando las líneas de activos terciarios – activos con uso industrial, comercial u hotelero, principalmente -, con un incremento del 43,3 % de los ingresos respecto al primer semestre del pasado ejercicio, y la venta de obras en curso paradas y suelos, con incrementos del 178,3 % y 23,7 %, respectivamente.

Desde el punto de vista de los **Activos Financieros**, si bien en términos de generación de ingresos experimentamos un ligero descenso del 7,3 %, con 294 millones de euros frente a los 317 obtenidos en el mismo período del año anterior, debe tenerse en cuenta que la cartera pendiente de desinvertir es un 22 % menor, por lo que, en términos de rotación de la cartera, la intensidad comercial ha sido superior en este primer semestre del ejercicio 2024. Por otra parte, la transformación de garantías de préstamos hipotecarios impagados en inmuebles ha sufrido una disminución desde el segundo semestre del ejercicio 2023 debido a los efectos de sucesivas huelgas judiciales que provocaron la acumulación de un número muy relevante de casos pendientes de tramitación, lo que está ocasionando un alargamiento generalizado en los plazos judiciales. Dicho alargamiento de los plazos se intenta paliar, en la medida de lo posible, con la firma de daciones en pago, es decir, acuerdos amistosos con los deudores.

En relación a la actividad de **desarrollo inmobiliario**, es decir, aquel centrado en aquellos activos en los cuales se identifica mayor recorrido de valor a través de su desarrollo o promoción, los ingresos generados han descendido un 7,5 % respecto a los obtenidos en el primer semestre del ejercicio 2023. No obstante, los índices de comercialización de las promociones próximas a entrega se encuentran cercanos al 100 %, lo que, unido a unos plazos de construcción que en términos generales se ajustan a las planificaciones inicialmente realizadas para cada una de ellas, hacen pensar en un incremento de los ingresos a lo largo del segundo semestre que logren superar la cifra de ingresos obtenida en el ejercicio 2023. Por otro lado, en el negocio de suelo donde se realiza una gestión



urbanística activa para generar valor en el activo, se continúa avanzando mediante el desarrollo urbanístico de aquellos suelos más líquidos y con más recorrido de valor, con estimación de continuar su crecimiento durante el segundo semestre del ejercicio 2024 gracias al volumen de ofertas pendientes de formalizar existente.

En cuanto al **balance social**, durante el primer semestre del ejercicio 2024 se ha continuado firmando contratos de alquiler social a todos aquellos ocupantes vulnerables que habitan viviendas propiedad de Sareb que se comprometan a participar en un Plan de Acompañamiento Social y en un Plan de Inserción Laboral. Al 30 de junio de 2024, la cartera social de Sareb cuenta con 7.600 contratos de alquiler social aprobados, de los cuales 5.600 se encuentran ya formalizados. La cifra total de contratos de alquiler social aprobados al cierre del tercer trimestre asciende a 8.000. A lo anterior hay que añadir diferentes iniciativas desplegadas por Sareb en desarrollo de la incorporación en su gestión del principio de sostenibilidad y utilidad social.



## 2. Buen gobierno

### 2.1. 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, aplicando el principio de Sostenibilidad y Utilidad Social.

#### 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.<sup>1</sup>
- Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.<sup>2</sup>
- 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.

---

<sup>1</sup> Modificada por el Real Decreto-ley 1/2022

<sup>2</sup> Modificada 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, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y del FROB.

### 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, la CNMV ostenta tales competencias respecto de Sareb, dada su condición de emisor de deuda senior, así como respecto de los FAB (Fondo de Activos Bancarios).

- **FROB**

Como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, se modificaron determinados aspectos del régimen jurídico de Sareb, en particular los relativos a su régimen de contratación, y al régimen de contratos mercantiles y de alta dirección del sector público estatal al establecido en disposición adicional octava del Real Decreto-ley 3/2012 y su normativa de desarrollo. En este sentido, Sareb pasa a estar sometida al régimen establecido en la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante, "LCSP"). El FROB, en su calidad de accionista mayoritario, ha dictado un mecanismo de supervisión y control de la actividad contractual de obligado cumplimiento para Sareb. En cuanto a las retribuciones de los consejeros ejecutivos, derivado de los cambios normativos antes mencionados, el Consejo de Sareb toma razón de que la retribución básica que en su caso fije la Ministra de Hacienda y Función Pública, así como las retribuciones complementarias por puesto y variable que en su caso fije el FROB, se adecúan a la normativa aplicable en cada momento.

## Gobierno Corporativo

Sareb, como Empresa de Interés Público y emisora de valores de renta fija, queda 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 anualmente por la sociedad en el Informe de Gestión, 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 2023





## Consejo de Administración

9 Consejeros   6 Reuniones en 1S 2024

## Comité de auditoría

5 Consejeros   7 Reuniones en 1S 2024

## Comité de Retribuciones y Nombramientos

5 Consejeros   4 Reuniones en 1S 2024

## Comité de Dirección

7 Miembros 



42 Reuniones en 1S 2024

-  Consejero independiente
-  Consejero dominical
-  Presidente no ejecutivo
-  Consejero delegado

## Gestión de riesgos y sistemas de control

En el primer semestre de 2024, se han consolidado los cambios en la política de gestión de riesgos aprobada por el Consejo de Administración en 2023 y el nuevo cuadro de mando de indicadores de riesgo, aprobado en octubre de 2023. Los riesgos detallados derivados de la actividad de Sareb se agrupan sobre las siguientes taxonomías:

### a) Riesgo de Integridad

Riesgo provocado por el incumplimiento de normas o de los más elevados principios éticos de general aceptación, derivados de deficiencias en los estándares de conducta establecidos por la compañía, en los procedimientos asociados a ellos o de comportamientos personales impropios. Incluye los riesgos derivados de aspectos legales, penales y fiscales, cuando la causa es debida a ejecución intencionada.

### b) Riesgo de Liquidez

Falta de disponibilidad de fondos (o medios para obtenerlos) para atender las obligaciones de pago contraídas.

### c) Riesgo de Negocio

Riesgo vinculado a la planificación estratégica y cuya evolución depende igualmente de la de los mercados en los que opera la compañía. También se incluye el riesgo derivado de la no adecuación de la estrategia de definición del valor transaccional de los activos en relación con la duración temporal de la compañía en línea con el Plan de Negocio.

### d) Riesgo Operacional

Riesgo que proviene de 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. En esta taxonomía se incluye el riesgo de externalización. El análisis del riesgo de externalización debe suponer la identificación de aquellos servicios prestados por terceros que tengan o puedan tener un impacto significativo sobre los objetivos y resultados de la Compañía o que supongan una alta dependencia del proveedor. La gestión y seguimiento de los riesgos de externalización se llevará a cabo por cada una de las áreas responsables del servicio, coordinado desde el área de Compras y Control del Comisionamiento.

#### e) **Riesgo de Sostenibilidad y Gestión Social Responsable**

Riesgos relativos al principio de sostenibilidad y utilidad social, con una gestión prudente y responsable que garantice la protección de las familias vulnerables, que constituyen el eje central que define este riesgo. Incluye también el impacto económico y financiero más sostenible y responsable, derivado de la integración de la compañía en cuentas públicas, así como la aplicación de los más elevados principios éticos y estándares de eficiencia en la protección y conservación del medio ambiente, en la protección de los derechos humanos y en la contribución y colaboración con las administraciones públicas en el desarrollo de políticas e iniciativas sociales. Los riesgos englobados en las categorías de ambiental, social y de gobernanza (riesgos ESG, por sus siglas en inglés), deben adquirir cada vez una mayor relevancia en todos los ámbitos de la actividad empresarial.

### **Sistema de control interno**

La estructura de riesgos señalada anteriormente cuenta con unos sistemas de gestión robustos. Los sistemas de control interno de SAREB se configuran como un conjunto ordenado de acciones y metodologías establecidos con el fin de gestionar y controlar sus riesgos.

En el modelo de gestión y control de riesgos de la sociedad se configura de la siguiente forma:

#### **1. Sistema de Control Interno sobre el cumplimiento de Normas y Estándares Éticos (SCISNE)**

En este ámbito se enmarcan todas aquellas políticas, manuales y procedimientos que contribuyen a que la actividad de la sociedad se realice, no solo de acuerdo con la legislación vigente, sino de una manera íntegra y ética, con la finalidad principal de preservar la reputación de la sociedad y consolidar una cultura empresarial basada en la ética.

#### **2. 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.

#### **3. 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, los riesgos financieros y los derivados de la ejecución de decisiones estratégicas.

#### **4. Sistema de Control Interno sobre los Procesos Estratégicos y de Gobierno (SCEG)**

Tiene como finalidad asegurar la consistencia de las políticas y estrategias de la Sociedad y asegurar la adecuada gestión y control de los riesgos mediante un diseño organizativo con responsabilidades claramente definidas en materia de gestión y control de riesgos.

#### **5. Sistema de Control Interno sobre la Información no Financiera (SCIINF):**

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



## 2.2. Composición y funcionamiento del Consejo de Administración

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.

### El perfil de los consejeros de Sareb

<p><b>Javier Torres Riesco</b> 28/10/20</p> <p>(A) (R)</p> <p>(D) FROB</p>	<p><b>FROB</b> (Representado por Álvaro López Barceló)<sup>3</sup> 14/04/15 28/10/20</p> <p>(A) (R)</p> <p>(D) FROB</p>	<p><b>Juan Ignacio Ruiz de Alda</b> 14/12/17 28/06/23</p> <p>(A) (R)</p> <p>(D) FROB</p>
<p><b>Joaquín de Fuentes Bardají</b> 25/01/23</p> <p>(A) (R)</p> <p>(D) FROB</p>	<p><b>Leopoldo Puig Turégano</b> 29/06/22</p> <p>(A) (R)</p> <p>Ejecutivo</p>	<p><b>Carmen Motellón García</b> 30/04/19</p> <p>(A) (R)</p> <p>Independiente</p>
<p><b>Cristina Vidal Otero</b> 25/01/23</p> <p>(A) (R)</p> <p>Independiente</p>	<p><b>Carmen Allo Pérez</b> 29/06/22</p> <p>(A) (R)</p> <p>Independiente</p>	<p><b>Julián Navarro Pascual</b> 29/06/22</p> <p>(A) (R)</p> <p>(D) FROB</p>

Fecha del primer nombramiento:

XX/XX/XX

Fecha de reelección:

XX/XX/XX

Comités a los que pertenece:

- Comité de Auditoría
- Comité de Retribuciones y Nombramientos
- Presidente del Comité

Naturaleza:

(D) Dominical  
**Independiente Ejecutivo**

Perfil y competencias

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

<sup>3</sup> El Consejo de 28 de febrero de 2024, tomó razón del nombramiento de D. Álvaro López Barceló como nuevo representante persona física del Frob, así como del informe favorable del Comité de Retribuciones y Nombramientos sobre su idoneidad para desempeñar su cargo en representación del Frob.

## 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 el Comité de Auditoría y el Comité de Retribuciones y Nombramientos, así como en el Comité de Dirección, como principal y máximo órgano de decisión interno.

Por otro lado, los Comités de Apoyo al Consejo de Administración previstos en el artículo 23 del Real Decreto 1559/2012, se encuentran integrados en el Comité de Dirección de la sociedad de acuerdo con sus estatutos sociales.

## Responsabilidades y funciones de los órganos de gobierno y sus comités

### Junta General de Accionistas

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

A continuación se presentan los accionistas que mantienen un porcentaje de participación superior al 2,5 % del capital social a 30 de junio de 2024:

	% participación	Capital Social
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
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>171.547</b>

### Consejo de Administración

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

- **Comité de Auditoría**

Supervisión de la gestión y control de los riesgos; supervisión de la información financiera, y del informe de gestión que incluirá, cuando proceda, la información no financiera que la Sociedad deba de hacer pública periódicamente.

Relación con el auditor de cuentas externo, supervisión de la Auditoría Interna y establecimiento de la Política de conflicto de intereses y operaciones vinculadas.

A 30 de junio de 2024, la composición del Comité de Auditoría no ha sufrido ninguna modificación respecto al ejercicio 2023, más allá de la sustitución de Paula Conthe por Álvaro López Barceló, como representante del FROB.

- **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.

A 30 de junio de 2024, la composición del Comité de Retribuciones y Nombramientos no ha sufrido ninguna modificación respecto al ejercicio 2023.

## 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 e Impulso de Balance, Finanzas y Medios, 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.

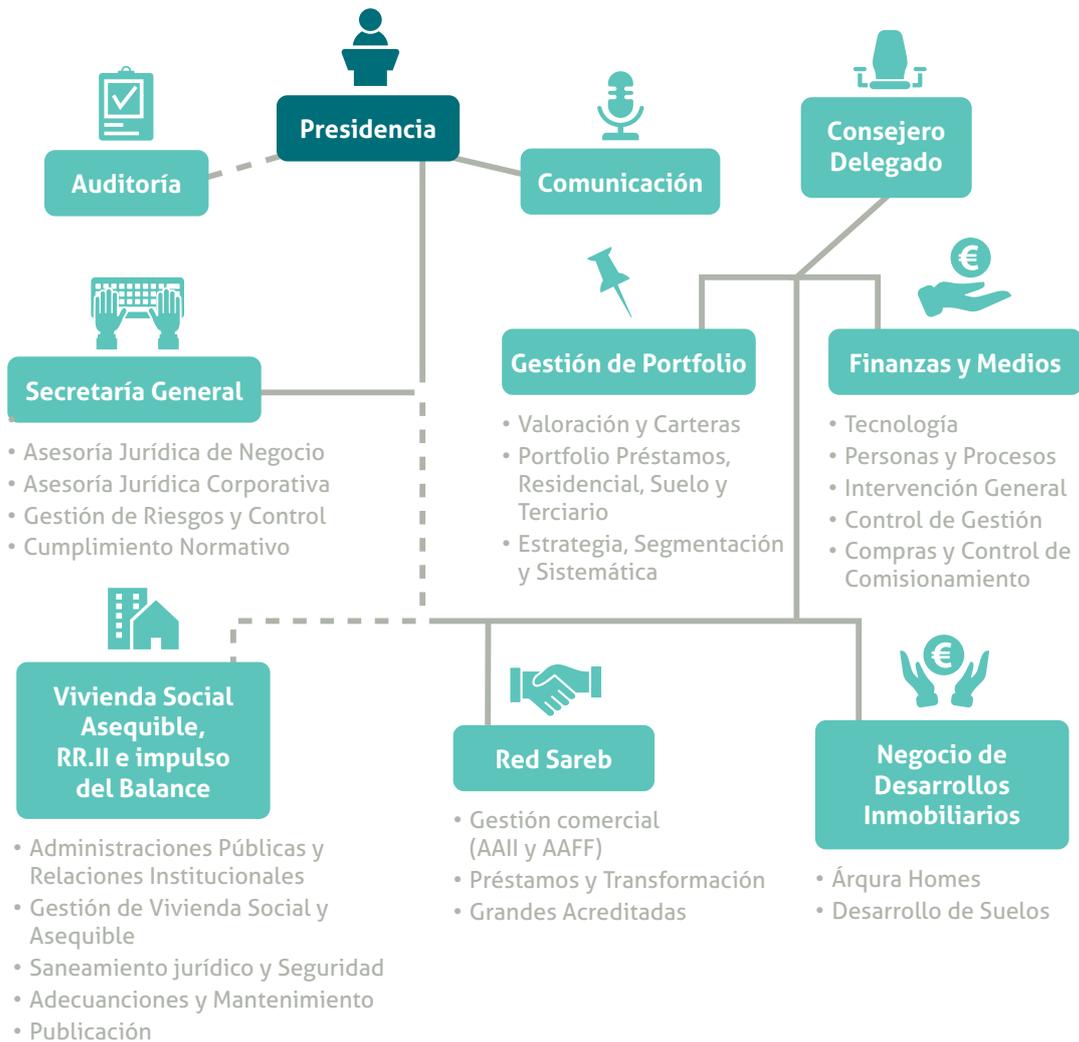
## 2.3. Una estructura adecuada para impulsar el cumplimiento del mandato

**El objetivo de la 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 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 organización permite también incorporar el principio de sostenibilidad y utilidad social de forma transversal. 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 30 de junio de 2024, el Comité de Dirección estaba formado por siete miembros. En ese contexto, permanecen inalteradas en términos generales 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 2022, con el objetivo de maximizar la eficiencia respecto a la estructura existente en ejercicios anteriores. En el primer semestre de 2022, como consecuencia del foco estratégico que Sareb dio a esta actividad, se creó la dirección de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales. Esta creación se produjo tras la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, que supone el enriquecimiento del mandato desinversor de Sareb al incorporar el principio de sostenibilidad y utilidad social.

### Organigrama de Sareb a junio de 2024: ámbitos funcionales de cada área<sup>4</sup>



## El capital humano de Sareb en el primer semestre de 2024

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

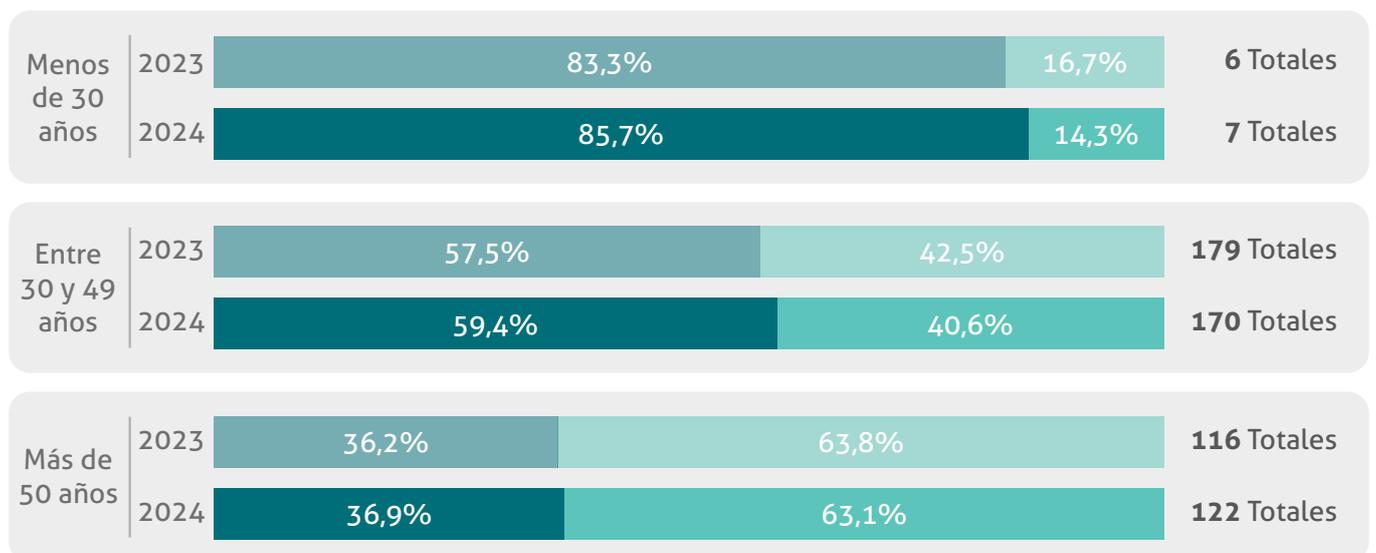
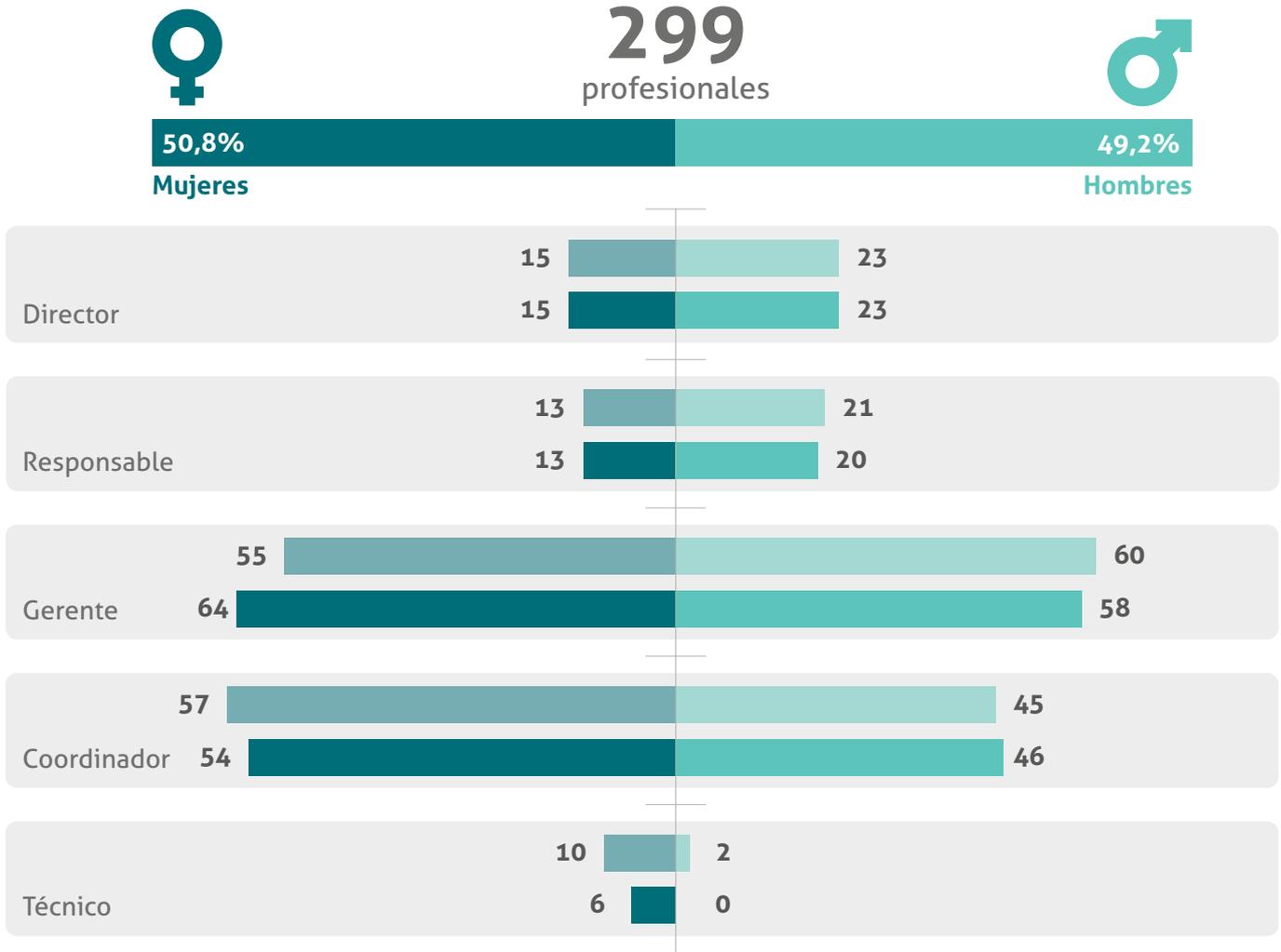
El cumplimiento del mandato no sería posible sin el compromiso y la dedicación de los profesionales que integran la compañía.

A cierre de junio de 2024, la plantilla de Sareb estaba compuesta por un total de 299 personas, lo que supone un descenso del 0,66 % respecto al cierre del ejercicio 2023.

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.

<sup>4</sup> Posteriormente al cierre del semestre, las funciones del departamento de Impulso de Balance han pasado a desarrollarse desde el área de Desarrollo Inmobiliario.

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



2023/Mujeres
  2023/Hombres  
 2024/Mujeres
  2024/Hombres



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

Sareb nació en 2012 como respuesta a la urgente necesidad de estabilizar el sector financiero español y con el mandato de desinvertir los activos deteriorados que recibió de un grupo de entidades sucesoras de las 24 cajas de ahorro que precisaron de ayudas públicas para su saneamiento. Desde la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, ese mandato desinversor de Sareb se enriqueció con la incorporación en su gestión del principio de sostenibilidad y utilidad social. Como resultado, se han impulsado iniciativas en materia de vivienda asequible y social y se han adoptado nuevas prácticas en la gestión de los activos de Sareb para reforzar su impacto positivo en la sociedad.

El principio de sostenibilidad y utilidad social adoptado a principios de 2022 ha influido de manera integral en todas las actividades de la compañía y en sus diversas líneas de negocio. En los primeros seis meses de 2024, la **Dirección de Gestión de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales** se ha centrado fundamentalmente en el desarrollo de este principio, gestionando diversas iniciativas específicas relacionadas con:

- Colaboración con las Administraciones Públicas, en sus diversos niveles (central, autonómico o local), e incluyendo la venta de activos (principalmente viviendas).
- El seguimiento del programa específico de alquiler social con acompañamiento sociolaboral.
- 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 acciones se complementan con la experiencia de un Consejo Asesor en materia de sostenibilidad y utilidad social, formado por expertos de reconocido prestigio en el ámbito de la vivienda social y presidido por el presidente de Sareb.

#### Consejo Asesor en materia de Sostenibilidad y Utilidad Social de Sareb

En 2023 se crea el Consejo Asesor en materia de Sostenibilidad y Utilidad Social con el objetivo de proporcionar asesoramiento externo y experto a la compañía y sus órganos de gobierno.

Los miembros externos de este Consejo son: los economistas Antón Costas y Carme Trilla, la arquitecta Fuensanta Nieto y la abogada Núria Lambea Llop, todos ellos figuras de reconocido prestigio en el ámbito de la vivienda y economía social y la arquitectura, y participan en este órgano sin percibir remuneración alguna por esta labor.

Durante 2023, el Consejo Asesor en materia de Sostenibilidad y Utilidad Social se reunió en tres ocasiones y en 2024 se ha reunido en dos ocasiones, estando previsto que se reúna de nuevo en el mes de noviembre.

El Consejo recibe información sobre el grado de avance de la actividad en materia de vivienda social, que contribuye al mejor entendimiento, por parte de sus miembros, sobre cómo gestiona Sareb la cartera de vivienda social, y da pie a debatir sobre las mejores prácticas en el sector y sobre cómo integrar o mejorar los procedimientos de Sareb.

Además, Sareb ha recibido sugerencias relativas a cómo implementar el Proyecto Viena o cesión del derecho de superficie por parte de Sareb para la construcción de vivienda asequible, tanto en relación con aspectos técnicos y

de normativa urbanística como en lo relativo a las características generales de la vivienda asequible, con referencia a las mejores prácticas a nivel internacional.

### 3.1. Colaboración con las Administraciones Públicas para la puesta a disposición de viviendas

A lo largo de los años, Sareb ha intensificado su relación con las Administraciones Públicas. En particular, en el primer semestre de 2024, se ha registrado un incremento significativo de las comunicaciones institucionales con las Administraciones Públicas, realizando alrededor de 860 contactos. Estas interacciones han tenido como principales objetivos:

- La venta de activos.
- La firma de convenios o cesiones temporales.
- Colaboraciones con las Administraciones Públicas y otras instituciones.
- Asuntos de vivienda social y asequible.

#### Venta de activos a las Administraciones Públicas

Sareb está comprometida con las Administraciones Públicas en su objetivo de incrementar el parque público de vivienda. En la actualidad, una de las principales líneas de trabajo de la compañía es potenciar la venta de activos residenciales a las Administraciones Públicas en condiciones preferentes para que éstas las incorporen a sus respectivos parques de vivienda.

Entre las operaciones realizadas con Administraciones Públicas durante el primer semestre del año 2024, cabe destacar la venta de un suelo de 50.532 m<sup>2</sup> al Ayuntamiento de Santa Lucía de Tirajana, en Las Palmas. El ayuntamiento adquirió los terrenos, que se encuentran en la periferia del casco urbano junto a la carretera de circunvalación, con el objetivo de destinarlos a usos dotacionales, concretamente un centro de salud y un centro educativo, y otra parte para vivienda protegida.

Por otro lado, a finales de 2023, y más intensamente en el primer semestre de 2024, se ha iniciado una campaña con los ayuntamientos para acelerar la desinversión de la cartera de suelo, maximizando la utilidad social de esta tipología de activos y dándoles visibilidad, con el objetivo de fomentar su adquisición por parte de las Administraciones Públicas en unas condiciones ventajosas respecto a su valor de mercado. Se trata de solares de distinta tipología que pueden ser aprovechados para diferentes proyectos de interés público, como parques, centros de salud y aparcamientos, entre otros. Como resultado de esta línea de trabajo se ha contactado con más de 590 ayuntamientos para ofrecerles la compra de un perímetro de unos 7.900 activos.

En este ámbito de colaboración con las administraciones locales, en septiembre de 2023, Sareb firmó un acuerdo de adhesión, con una duración de cuatro años, con la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) para impulsar la vivienda pública en alquiler. Esta colaboración ha permitido abrir nuevas líneas de comunicación con los ayuntamientos, que se han potenciado en el primer semestre de 2024.

#### Convenios y acuerdos de cesión temporal

Desde 2013, Sareb ha desarrollado un programa de cesión temporal de viviendas dirigido a Administraciones Públicas, tanto autonómicas como locales, que son las que gestionan las competencias en el ámbito de vivienda, para apoyar a personas en situación de vulnerabilidad con el respaldo de los Servicios Sociales. Esta estrategia ha permitido que las Administraciones dispongan de un significativo número de viviendas para destinarlas al alquiler social y asequible.

Desde 2014 y hasta la fecha, se han suscrito 63 acuerdos de convenio, distribuidos en 13 comunidades autónomas y 50 convenios con entidades locales, comprometiendo un total de 3.617 viviendas para fines sociales. Algunos de estos convenios han finalizado, o bien, en otros casos, las Administraciones Públicas han optado por la adquisición de las viviendas para ampliar su propio parque de vivienda social. En consecuencia, actualmente mantienen en torno a 1.700 viviendas activas bajo estos acuerdos.

Durante el primer semestre de 2024, se ha establecido un nuevo convenio con el Ayuntamiento de Pizarra, en Málaga, en el que se han cedido 30 viviendas, reafirmando el compromiso continuo con el programa.

Al margen de la cesión de vivienda a las Administraciones Públicas, Sareb sigue avanzando en su colaboración con las mismas a través de la cesión temporal de suelos. En los primeros seis meses de 2024 se han concretado 7 nuevos acuerdos con los Ayuntamientos de O Ferrol, Meliana, Villarejo de Salvanes, Daganzo, O Valadouro, L'Espluga de Francolí y Roquetas de Mar.

## Colaboraciones con las Administraciones Públicas

En paralelo al compromiso adquirido para cumplir con el mandato desinversor, la compañía muestra su vocación social de 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 este sentido, Sareb colabora 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, cuya colaboración se ha potenciado en el primer semestre de 2024.

La participación más reciente de la Compañía en los Proyectos de Reto Demográfico del Institut Cerdà, se basa en el ofrecimiento de una serie de suelos a los CIT (Centros de Innovación Territorial), que el Institut tiene designados para impulsar iniciativas en municipios de la 'España vacía'.

Sareb ha participado en todas las jornadas, reuniones y eventos organizados por el Institut en el primer semestre del año, incluyendo la sesión de trabajo de Centros de Innovación Territorial celebrada en mayo, en los que se ha dado visibilidad del ofrecimiento de los suelos por parte de Sareb.

Esta visibilidad y participación ha permitido establecer interlocución reciente, en junio de este año, con el CIT de Teruel, con Repsol y Genia, a los que se les ha ofrecido el perímetro de activos para venta.

Adicionalmente, Sareb ha remitido el perímetro de suelos de manera directa a las administraciones públicas locales. Esto ha supuesto el contacto con más de 590 Ayuntamientos, de los que un total de 342 son municipios de menos de 5.000 habitantes, reconocidos por el Ministerio para la Transición Ecológica como municipios objeto de Reto Demográfico (<https://www.idae.es/ayudas-y-financiacion/para-la-rehabilitacion-de-edificios/programa-pree-5000-rehabilitacion/municipios-de-reto-demografico>).

Con estos 342 municipios se han agendado un total de 58 reuniones con las Administraciones Públicas que han tenido interés en los suelos. En la actualidad, se han recibido un total de 25 ofertas por los activos, de las cuales:

- 7 han sido escrituradas.
- 7 han sido aprobadas
- 5 se han recibido y se encuentran en trámite interno
- 6 no han sido aprobadas.

Asimismo, Sareb se adhirió a finales de 2023 a la Asociación Española de Gestores de Vivienda y Suelo (AVS), como entidad pública asociada, fomentando la coordinación con otras entidades públicas en materia de vivienda y suelo. En esta línea, la compañía se ha incorporado a los grupos de trabajo de la organización con el objetivo de divulgar y facilitar el desarrollo de la actividad de Sareb, en especial el programa de alquiler social con acompañamiento sociolaboral. En mayo de 2024, la compañía obtuvo el reconocimiento accésit del "Premio Toni

Sorolla AVS-Sogeviso; a la iniciativa de innovación social en relación con personas y a la arquitectura” en la X edición de los ‘Premios AVS a las Buenas Prácticas de los Gestores Públicos de Vivienda y Suelo’ por el Programa de Alquiler Social con Acompañamiento.

Por otro lado, la compañía está impulsando la colaboración con los estamentos del Consejo General del Poder Judicial, con el objeto de dar visibilidad a distintas Audiencias Provinciales y Decanatos sobre las iniciativas que se acometen en el programa de alquiler social con acompañamiento sociolaboral y cómo la compañía gestiona, ante cualquier procedimiento judicial, la recuperación de la posesión de los activos de una manera socialmente responsable. En este sentido, la compañía celebró en el mes de febrero la *I Jornada Profesional: La gestión de la vulnerabilidad en el marco de la nueva Ley de vivienda*, reuniendo en la sede del Ministerio de Economía, Comercio y Empresa a sus principales proveedores y a personalidades del mundo jurídico.

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

En el año 2022, el Estado, a través del FROB, se hizo con la mayoría accionarial de Sareb y, coincidiendo con ese hito, el Real Decreto-ley 1/2022 enriqueció el mandato desinversor de la compañía con el principio de sostenibilidad y utilidad social. Esto permitió introducir cambios en el modelo de gestión de los activos de Sareb y establecer un Programa de Alquiler Social con Acompañamiento dirigido a familias vulnerables que habitan en las viviendas de Sareb.

Más del 40 % de las viviendas que se adjudica Sareb procedentes de préstamos de promotores impagados se encuentran ocupadas, con diferentes casuísticas. Desde el ejercicio 2022, la gestión social de Sareb en estas situaciones está permitiendo que gran parte de esta cartera de viviendas ocupadas genere un resultado, no solo social, sino también económico, mediante la firma de programas de acompañamiento social que permiten y potencian, entre otras cosas, la integración laboral de parte de las familias que residen sin título en dichas viviendas.

Bajo el paraguas del mandato enriquecido, Sareb lanzó en septiembre de 2022 el Programa de Alquiler Social con Acompañamiento, cuyo punto de partida consiste en realizar a cada residente sin título un scoring o evaluación de su eventual grado de vulnerabilidad. Esto se lleva a cabo por mediadores sociales especializados contratados específicamente para este Programa, que visitan, puerta a puerta, a cada familia. En aquellos casos en que la familia colabora aportando la información solicitada y el resultado del scoring es positivo, se ofrece a la familia la suscripción de un contrato de alquiler social sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) limitando la renta del alquiler para que ésta no supere el 30 % de sus ingresos. La firma de este contrato, que supone la regularización de la situación de estas familias, se condiciona a su compromiso de participar en un plan de acompañamiento social y en un plan de inserción laboral, cuyo propósito es poner las bases para que las familias superen su situación de vulnerabilidad bajo un planteamiento basado en un principio de corresponsabilidad.

El Plan de Acompañamiento Social de Sareb tiene como objetivo asegurarse de que cada familia tenga acceso efectivo a todo el abanico de apoyos que las administraciones central, autonómica y local ponen a disposición de las familias vulnerables. Muchas ayudas, como el Ingreso Mínimo Vital o las subvenciones al alquiler, requieren el uso de medios digitales, lo que para muchos residentes puede resultar en una barrera infranqueable. El Plan de Acompañamiento Social, que se configura por los mediadores sociales de forma personalizada para cada familia y en estrecha coordinación con los servicios sociales municipales, también contempla propiciar la participación de las familias en programas específicos que promueven los ayuntamientos y organizaciones como Cáritas o Cruz Roja. Mientras, el Plan de Inserción Laboral se apoya en el perfil individualizado de cada adulto y cubre la preparación de un CV, la participación en cursos de capacitación y la intermediación con las bolsas de trabajo con las que se coordina Sareb para que las personas, de forma autónoma, encuentren un empleo.

El objetivo de estos programas es proporcionar los medios para que las familias puedan superar su condición de partida de vulnerabilidad y mejorar su situación sociolaboral. Una vez al año se revisa su situación y se actualiza la renta mensual de alquiler para adaptarla a las variaciones que se hayan podido registrar en sus ingresos.

En el caso de las familias que no resultan ser consideradas vulnerables o que tras varios intentos no colaboran con los mediadores sociales de Sareb, se procede a la recuperación de la vivienda. En aproximadamente un 80 % de los casos, esta gestión se realiza de forma amistosa, recurriendo en el resto de los casos a los tribunales de justicia, aplicando procedimientos garantistas y pautados, aprovechando toda la información y la traza de las gestiones realizadas. Esto último reduce la suspensión de los procedimientos de lanzamiento.

Con todo esto, 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.

Esta nueva situación impacta de manera positiva en las cuentas de Sareb en dos sentidos. 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 económica van de la mano.

Iniciado en septiembre de 2022, el programa comenzó con un perímetro de cerca de 9.000 activos. Al finalizar el primer semestre de 2024, este perímetro se ha expandido significativamente, alcanzando 12.300 viviendas.

Este crecimiento refleja el éxito del modelo de gestión de la vulnerabilidad, que ha facilitado la formalización durante el primer semestre del ejercicio 2024 de 1.014 Planes de Acompañamiento Social, que hacen que contemos con un volumen de 4.000 familias integradas en dichos Programas. De estos, un 58 % de las familias han establecido vínculos con los Servicios Sociales municipales, destacando el impacto positivo de la iniciativa.

Cabe recalcar que, a finales del primer semestre de 2024, 435 personas que conforman este Plan de Acompañamiento habían formalizado durante el primer semestre del ejercicio 2024 su incorporación al Plan de Inserción laboral hasta alcanzar la cifra de 2.800 personas integradas en dichos programas de Inserción Laboral. En este contexto, Sareb ha llevado a cabo una exhaustiva evaluación de perfiles personales y profesionales con el objetivo de optimizar las oportunidades laborales. Esta labor ha resultado en la firma de 218 contratos laborales, con una fuerte presencia en sectores como la hostelería, limpieza, ventas y transportes. Además, el 42 % de los participantes han sido dirigidos a talleres de formación, mientras que el 6 % han accedido a nuevas formaciones profesionales.

En paralelo, el análisis socioeconómico de las familias en el perímetro social ha permitido aprobar alrededor de 7.600 contratos de alquiler social, con unos 5.600 contratos ya formalizados a finales de junio de 2024.

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

El Proyecto Viena, permitirá contribuir a incrementar la oferta de vivienda en régimen de alquiler asequible promovida por la iniciativa privada. Durante el primer semestre de 2024 la compañía ha trabajado intensamente en cerrar el perímetro de terrenos escogidos para este proyecto, los cuales están repartidos por más de 133 ubicaciones en las que se ha acreditado que existe una notable demanda insatisfecha de alquiler asequible y donde Sareb dispone de suelos finalistas de unas características idóneas (especialmente en cuanto a dimensiones). Estos terrenos permiten la construcción de hasta 10.600 viviendas. La cartera de suelos de Sareb en proceso de transformación 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. La licitación para construir las primeras 3.770 viviendas se llevará a cabo durante el segundo semestre de 2024.



## 4. Evolución del negocio en el primer semestre de 2024

### 4.1. Seguimiento presupuestario del primer semestre

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, Sareb ha centrado su esfuerzo en seguir avanzando pasos e incrementando el volumen de desinversión de su cartera de Activos Inmobiliarios y Financieros. Para ello, ha seguido apoyándose en los *servicers* generalistas y especialistas que, tras más de un año de trabajo junto a Sareb ha logrado una mayor eficiencia y eficacia tanto en los procesos comerciales como de gestión de balance. Prueba de ello es que durante el primer semestre del ejercicio 2024 se ha incrementado el volumen de ingresos en un 13 % (1.314 millones de euros) respecto al primer semestre del ejercicio 2023 (1.164 millones de euros). En términos de volumen, esto ha supuesto generar 149 millones de euros adicionales encontrándose concentrado, principalmente, en la cartera para desinversión de activos inmobiliarios, que ha experimentado un ascenso en sus ventas del 30 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

#### Ingresos

Por líneas de negocio, el comportamiento en términos de convergencia presupuestaria durante el primer semestre de 2024 se resume en:

#### Cartera para desinversión

Los ingresos por ventas y cobros de Activos Financieros<sup>5</sup> han ascendido a 294 millones de euros. Si bien esto supone una ligera disminución en la cifra de ventas del 7,1 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, debe tenerse en cuenta que el balance de Activos Financieros se ha reducido en un 8,9 % respecto al cierre de 2023, lo que supone una mejora neta en términos de rotación de la cartera. Durante los primeros meses de 2024 se ha continuado trabajando en la segmentación de la cartera para adaptarla a la realidad de la compañía y su contexto, considerando especialmente el horizonte temporal restante para la liquidación de ésta, así como la dilación observada en los procesos de transformación judicial.

En lo que respecta a la transformación (proceso de conversión de los colaterales de los préstamos impagados en Activos Inmobiliarios), se observa un ligero incremento de la actividad judicial respecto a lo observado en ejercicio 2023, que estuvo impactado por diversas huelgas judiciales. No obstante, se continúan observando plazos judiciales dilatados y superiores a nuestras previsiones, debido en parte al gran volumen de procedimientos judiciales que se acumularon tras varios meses de paros en la Administración de Justicia, que no terminan de dinamizarse. Con el objetivo de paliar en la medida de lo posible el efecto negativo de esta situación se está

<sup>5</sup> No se tiene en cuenta 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.



poniendo foco en la aplicación de dos medidas principales: (i) Por un lado, tratar de impulsar la formalización de operaciones de dación, como palanca más vinculada a la actividad comercial y no tan afectada, a priori, por la situación judicial. Por otro lado, (ii) trabajar sobre la segmentación de la cartera con la finalidad de mejorar la calidad del producto transformado, priorizando la entrada en balance de activos de tipo residencial por haberse observado en los mismos un mayor potencial de generación de ingresos vía venta.

Los ingresos por ventas de Activos Inmobiliarios de la cartera para desinversión han ascendido a 813 millones de euros. Respecto al primer semestre de 2023 supone un crecimiento del 30 %, impulsado principalmente por las ventas de activos de tipología residencial (+20 %) y terciario (+43 %), y en menor medida por las ventas de suelo, que cierran el primer semestre experimentando un crecimiento del 24 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

### Vivienda Asequible y Social

A cierre del primer semestre de 2024, los ingresos procedentes del negocio social han ascendido a 20 millones de euros, un 12 % más que en el mismo periodo del ejercicio anterior y se observa un buen comportamiento en relación con los principales indicadores operativos. En este sentido, la firma de contratos de alquiler social en el periodo alcanza los 936 contratos. Por su parte, los Programas de Acompañamiento Social formalizados también se sitúan por encima del objetivo, llegando a 1.014 programas a cierre junio de 2024. Asimismo, se comienza a observar mejora en cuanto al número de personas adheridas al Programa de Inserción Laboral, que cierra el semestre con 435 personas incorporadas en Programas de reinserción Laboral.

### Generación de valor

Durante el primer semestre de 2024 las ventas derivadas de la actividad de desarrollo urbanístico y promoción inmobiliaria han ascendido a 187 millones de euros, lo que supone una reducción del 7,5 % respecto a los ingresos generados en el mismo periodo de 2023. No obstante, hay una importante cifra de finalización de promociones planificada, así como de entrega de viviendas a lo largo del segundo semestre, lo cual hace que las perspectivas de generación de ingresos de cara a la segunda mitad del ejercicio sean buenas. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que existe un claro componente estacional en las transacciones de esta tipología de activos, concentrándose un mayor volumen de ventas de estos activos en el último cuatrimestre del ejercicio.

Por su parte, si bien la actividad de finalización de viviendas por parte de FAB Árqura se ha comportado positivamente en el primer semestre, el ritmo de escrituración ha sido más lento de lo esperado debido a las perspectivas que han existido durante el primer semestre de bajadas de tipos de interés, que han motivado que los clientes hayan querido retrasar la contratación de sus hipotecas esperando una mejora en las condiciones. Desde el inicio de la actividad de FAB Árqura se han puesto en comercialización 9.550 viviendas, de las cuales 3.912 figuran como entregadas a cierre del primer semestre de 2024.

### Gastos de explotación y de comercialización

En relación con los gastos de explotación y de comercialización, el presupuesto del ejercicio contempla la continuidad con el plan de contención y eficiencia del gasto, implantado en la segunda mitad de 2020 y consolidado durante los ejercicios 2022 y 2023.

Durante el primer semestre del ejercicio 2024, Sareb ha incurrido en gastos de explotación por importe de 239 millones de euros. En términos interanuales, dichos gastos han disminuido en 41 millones de euros; esto es, un 15 % menos que en el primer semestre de 2023, principalmente por los siguientes motivos:

- Los gastos de transformación han disminuido un 32 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, ascendiendo a 27 millones de euros en el primer semestre de 2024 y a 39 millones de euros en el primer semestre de 2023. Esta disminución se produce como consecuencia de que el volumen transformado se ha visto reducido en un 20 % respecto al primer semestre de 2023, así como por haber soportado

una menor carga fiscal en la conversión debido al menor peso de los activos de tipo residencial en la composición del producto transformado.

- La cartera de activos inmobiliarios se ha reducido en un 5,7 % respecto al cierre del ejercicio 2023, lo que permite ahorro en los costes de mantenimiento asociados a la misma. En el primer semestre de 2024, y en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior, los gastos relacionados con la gestión y mantenimiento de la cartera han disminuido en 17 millones de euros (un 16 % menos).
- Si bien se sigue apostando por la adecuación de parte de la cartera de activos de tipología residencial como medio para ponerlos en condiciones de venta a particulares por canales minoristas, se ha observado durante los primeros meses de 2024 cierto retraso en el inicio de obras de adecuación respecto a lo previsto. Esto ha provocado que los gastos asociados a la ejecución de obras de adecuación disminuyan un 42 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, si bien se espera cumplir con el calendario de finalización de obras contemplado en los objetivos de 2024.

## 4.2. Principales riesgos e incertidumbres futuras

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

- La cartera de activos para desinversión a cierre del primer semestre de 2024 cuenta con un volumen de 8.015 millones de euros de valor neto contable de Activos Financieros y 13.491 millones de euros de Activos Inmobiliarios, para cuya venta se cuenta con un horizonte temporal limitado, hasta el ejercicio 2027. La tipología de activos que se van adjudicando presenta cada vez más complejidades, con altos porcentajes de ocupación irregular, así como un elevado deterioro de los mismos, derivado de la deficiente gestión y mantenimiento por parte de sus dueños: los promotores que impagaron sus créditos. Ello hace necesarias una serie de actividades previas: toma de posesión, toma de posesión física, saneamiento jurídico y técnico, y publicación, que conllevan plazos dilatados, a lo que se une la situación de muchos juzgados. Todo ello representa un verdadero desafío, dado el horizonte temporal limitado para la Compañía.

Por otro lado, el volumen de suelos pendientes de desinvertir, así como el perfil de la cartera con suelos más pequeños y en poblaciones más dispersas, hace necesario que Sareb adapte sus *servicers* conforme va modificándose el perfil de dicha cartera. De este modo, durante los próximos ejercicios será necesario adaptar esta red comercial recurriendo a compradores locales con presencia en ubicaciones con población reducida.

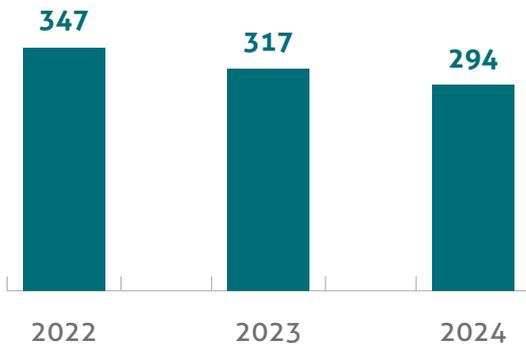
Adicionalmente, el alargamiento de los plazos medios judiciales también impacta en la transformación y posterior venta de los activos inmobiliarios, motivo por el cual la estrategia de Sareb es más exigente con el retorno necesario para la transformación.

- En cuanto al negocio de desarrollo de valor, Sareb se centra en la promoción o desarrollo urbanístico de aquellos activos en los cuales se ha identificado un recorrido de valor. Por ello, adicionalmente a los riesgos inherentes de la actividad promotora, el cumplimiento de los plazos previstos resulta crucial, teniendo en cuenta el horizonte temporal remanente de Sareb.
- Por último, existe un riesgo asociado al mercado y la posibilidad de que los grandes fondos de inversión ejerzan una mayor presión sobre el mismo, 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, especialmente en suelos y activos terciarios.

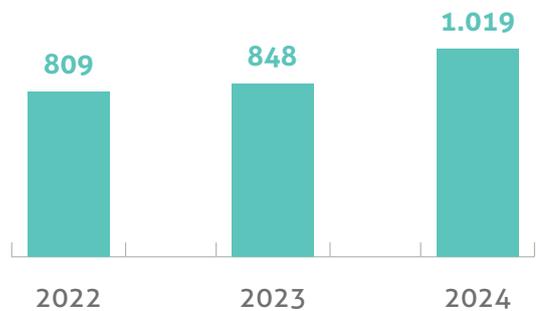
### 4.3. Principales magnitudes del semestre<sup>6</sup>



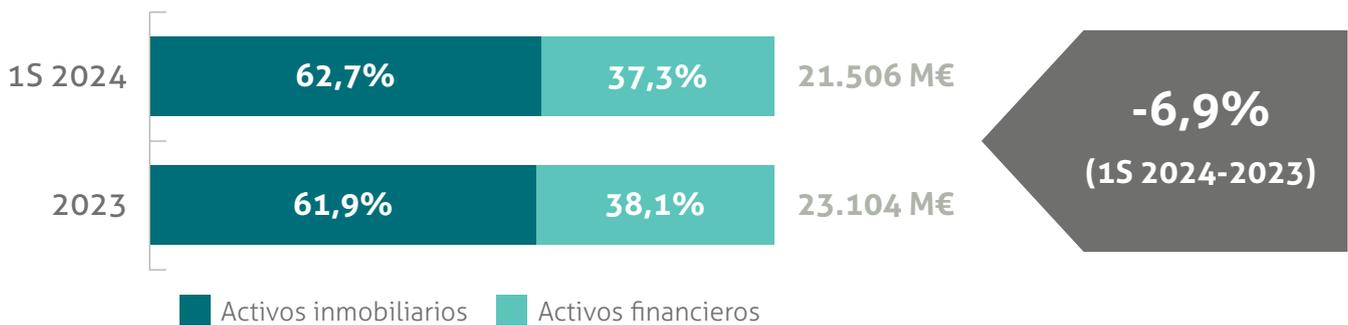
Préstamos (M€ 1S del año)



Inmuebles (M€ 1S del año)

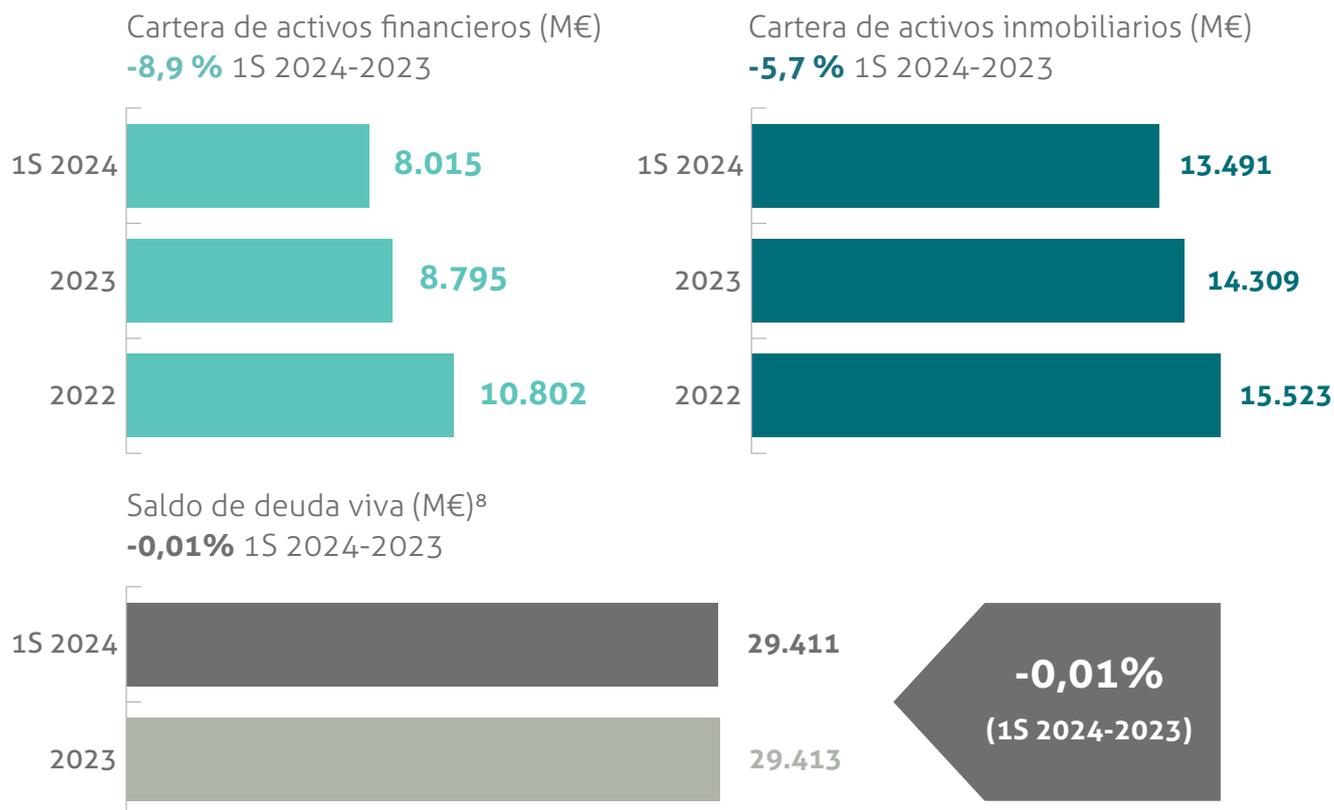


#### Cartera de activos<sup>7</sup>



<sup>6</sup> En el caso de las ventas de Activos Financieros, no se tiene en cuenta 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.

<sup>7</sup> El dato de cartera corresponde al balance contable cerrado a 30 de junio de 2024 y no considera el impacto del deterioro ni en la cartera de activos financieros ni en la de activos inmobiliarios, pero sí incluye el impacto de la amortización en el caso de ésta última".



#### 4.4. Gestión y venta de préstamos

Los ingresos derivados de la gestión y venta de préstamos han supuesto en el primer semestre de 2024 el 22,4 % del volumen total de la cifra de negocio.<sup>9</sup>

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 durante el primer semestre de 2024 un 8,9 % con respecto a la de cierre de 2023, hasta los 8.015 millones de euros. Esto supone una disminución de 781 millones de euros, habiendo reducido la compañía desde su origen un 79,7 % su cartera de activos financieros, desde los 39.438 millones de euros iniciales.

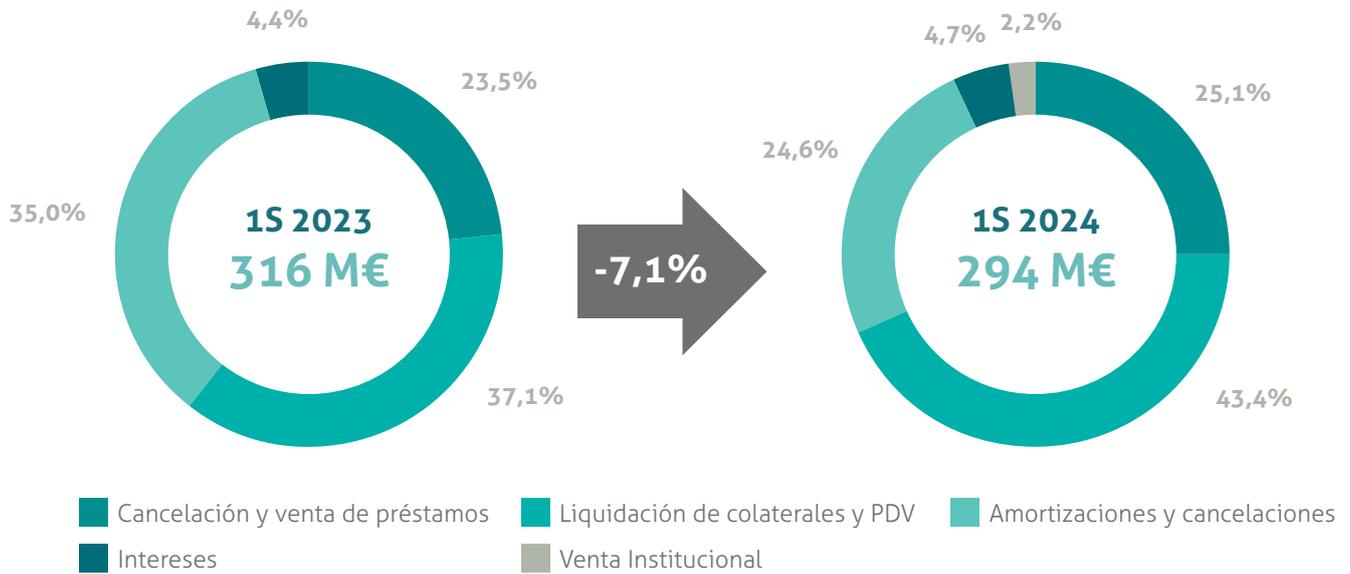
En el primer semestre de 2024 los ingresos procedentes de la gestión y venta de préstamos se han situado en 294 millones de euros<sup>10</sup>, un 7,1 % menos que en el mismo periodo de 2023. Esta disminución se concentra fundamentalmente en la línea de amortizaciones y cancelaciones y obedece principalmente a la cancelación anticipada de posiciones al corriente de pago, como consecuencia del incremento en los tipos de interés de referencia iniciado en el último cuatrimestre de 2023. No obstante, en lo que respecta a las líneas de negocio cuyo resultado sí depende de la gestión proactiva por parte de la compañía, se observa un mejor desempeño frente al primer semestre de 2023 a pesar de contar con una cartera más reducida.

<sup>8</sup> En el apartado 4.7 se detallan las amortizaciones realizadas en el semestre, adaptadas a las condiciones de mercado. A final del ejercicio se amortizará lo correspondiente al año 2024.

<sup>9</sup> No se tiene en cuenta 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.

<sup>10</sup> Ver nota anterior.

Desglose de los ingresos procedentes de la gestión y venta de préstamos por línea de actividad (% sobre millones de euros)<sup>11</sup>



### Estrategias de gestión y venta de préstamos

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

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

#### Recuperación de la deuda

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

#### Cancelación del préstamo

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



#### Dación

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

#### Venta de la deuda

Venta de las posiciones de deuda a un tercero

#### Ejecución hipotecaria

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

<sup>11</sup> Ver nota anterior.

Durante el primer semestre de 2024 la compañía ha optado por mantener el enfoque estratégico aplicado durante el ejercicio 2023, apostando por la aceleración e incremento de los niveles de desinversión, en paralelo con el proceso de transformación.

Se mantienen, por tanto, como principales medidas las siguientes:

1. Adaptación de los precios de la cartera a rangos de mercado, favoreciendo de este modo la tracción comercial de la misma.
2. Revisión y foco en aprovechar las políticas de ajuste de precio contempladas en los presupuestos internos de la compañía.
3. Revisión de la segmentación de la cartera, con el objetivo de identificar aquellos préstamos y colaterales con escaso potencial de generación de valor y/o cuyo proceso de transformación supondría tener que hacer frente a plazos de conversión dilatados y posteriores dificultades derivadas de la venta en el mercado, que no encajarían con el horizonte temporal de Sareb.

Los ingresos procedentes de la línea de cancelación y venta de préstamos<sup>12</sup> se mantienen estables tanto en términos de volumen como en lo que se refiere a su peso relativo sobre el total de ingresos del segmento. Este comportamiento es consistente con la reducción progresiva de la cartera de préstamos, que incide a la baja en los niveles de venta, así como con el mayor peso otorgado a la estrategia de venta en la segmentación de la cartera, lo que favorece la desinversión a través de esta línea presupuestaria. Durante el primer semestre de 2024 ha supuesto la generación de 74 millones de euros, tan sólo un 1 % menos que en el mismo periodo del ejercicio anterior, con un peso relativo del 25,1 %.

Por su parte, los ingresos procedentes de ventas consensuadas<sup>13</sup> han ascendido a 128 millones de euros, un 8,7 % más que en el mismo periodo de 2023. Esta línea de negocio continúa siendo el medio de generación de ingresos que mayor peso tiene sobre el volumen total de venta de préstamos (43,4 %), como consecuencia principalmente de la reactivación de los Planes de Dinamización de Ventas ("PDVs") durante el ejercicio 2023, así como del menor peso otorgado a la estrategia de transformación en la segmentación de la cartera y que favorece la venta a terceros de colaterales en los que no se percibe potencial de generación de valor o cuyos plazos de realización no serían coherentes con el mandato de la compañía.

La línea de amortizaciones y cancelaciones<sup>14</sup> disminuye su peso relativo (24,6 % frente al 35,0 % a cierre de junio de 2023), generando ingresos por 72 millones de euros, lo que supone una disminución del 34,7 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. En lo que se refiere a los intereses cobrados, aportan un total de 14 millones de euros de ingreso, en línea con el primer semestre de 2023.

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

Esta estrategia tuvo un importante peso durante los primeros años de actividad de la compañía, produciéndose el vencimiento de muchos contratos tras la migración a los nuevos *servicers* generalistas bajo el modelo SMO. Debido al potencial que se observaba en esta línea de negocio como medio de desinversión, a lo largo de 2023 se

<sup>12</sup> Venta de deuda a terceros o cancelación con quita por parte de los deudores.

<sup>13</sup> Venta de un colateral desde el balance promotor y amortización de la deuda con el importe asociado a dicha venta.

<sup>14</sup> Esta línea de negocio genera ingresos a la compañía procedentes del cobro sin quita de los importes adeudados por sus acreditadas, ya sea por vencimientos de calendario o por gestión de recobro o amortizaciones anticipadas en posiciones al corriente de pago.

decidió renovar los contratos vencidos y firmar nuevos contratos (incluso en el ámbito concursal), incrementando el perímetro disponible en más de un 50 %. Además, la compañía apostó en 2023 por la aplicación de diversas palancas, tales como ayudas a inquilinos o compradores, con el objetivo de mejorar la tracción comercial de la cartera y la generación de ingresos. Como resultado de estas medidas, se ha observado en 2024 un buen desempeño en esta línea de negocio, manteniéndose los ingresos procedentes de la misma estables respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

Por el contrario, las ventas mediante procedimientos de liquidación de colateral no requieren la firma de un acuerdo ad-hoc previo con el promotor. Durante el primer semestre de 2024 las liquidaciones de colaterales han mostrado un buen comportamiento en líneas generales, especialmente en lo que se refiere a colaterales de tipo singular. Este buen desempeño obedece a la estrategia adoptada por la compañía de no incorporar en su balance activos de esta naturaleza mediante proceso de transformación, por no considerarse eficiente dicha opción a efectos del cumplimiento del mandato de Sareb.

Durante el primer semestre de 2024 se han vendido 1.818 inmuebles a través de ventas consensuadas (1.550 unidades en el primer semestre de 2023), de las que el 81 % corresponden a ventas de activos residenciales, la mayoría a particulares. Destaca el comportamiento de las ventas procedentes de colaterales tipo suelo, que han experimentado un incremento del 69 % respecto a las formalizadas en el primer semestre de 2023.

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



### Ingresos por venta de inmuebles vendidos desde el balance del promotor por tipología (M€)



## Transformación del balance

Sareb preserva el valor de sus activos favoreciendo su transformación en aquellos casos en los que existe potencial de generación de valor.

La transformación consiste en la conversión de los préstamos, procedentes de posiciones impagadas por promotores –menos líquidos para la venta– en inmuebles, mediante procesos de ejecución judicial 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, permitiendo de este modo diversificar la oferta inmobiliaria de la compañía y poder desinvertir dichos colaterales en mercados minoristas. Dado el horizonte temporal hasta la liquidación de Sareb y, tras el proceso de revisión en detalle de estrategia de transformación llevado a cabo en 2023, la compañía está aplicando criterios mucho más selectivos y optando por la vía de la transformación únicamente en aquellos casos en los que el potencial de generación de valor sea evidente y los plazos de conversión y posterior venta del inmueble se ajusten a la duración remanente de su mandato.

Este proceso de transformación se adecúa, por tanto, a la situación particular que presenta cada uno de los préstamos en cartera de Sareb y sus colaterales asociados –respecto a la disposición de colaboración del deudor, la propia situación procesal y la tipología y situación concreta de las garantías afectas al préstamo– y se articula mediante tres instrumentos: dación, concurso y demanda hipotecaria.

En el primer semestre de 2024 la compañía ha incorporado en su balance un total de 4.169 nuevos inmuebles por valor neto contable de 465,8 millones de euros, un 20 % menos que en el mismo semestre de 2023. Esta disminución en el volumen transformado se atribuye principalmente a la progresiva reducción del balance de activos financieros, unido a una ralentización de los plazos medios judiciales necesarios para completar la transformación del préstamo.



## 4.5. La gestión y venta de inmuebles

Como resultado de la aplicación de la estrategia corporativa orientada a la desinversión ordenada de activos inmobiliarios a través de canales minoristas, y como consecuencia del menor volumen transformado, la cartera total de activos inmobiliarios ha disminuido un 5,7 % en el primer semestre de 2024, respecto al cierre del ejercicio anterior. A 30 de junio de 2024, el valor contable de la cartera asciende a 13.491 millones de euros, lo que supone una reducción de 818 millones de euros en dicho periodo respecto al primer semestre de 2023.

Las ventas de la cartera para desinversión en el periodo de enero a junio de 2024 han ascendido a 800 millones de euros, sin considerar las rentas facturadas por alquiler de inmuebles, frente a los 615 millones de euros del primer semestre de 2023; esto ha supuesto un incremento del 30 %. En número de unidades –considerando las correspondientes a residencial, suelo, terciario y obras paradas–, durante el primer semestre de 2024 la compañía ha comercializado directamente 14.198 unidades, lo que supone un incremento del 23,8 % respecto al mismo periodo del año anterior.

Adicionalmente, en el primer semestre de 2024 Sareb ha vendido 1.818 activos desde el balance de los promotores (la mayor parte de tipología residencial), según se ha expuesto anteriormente.

Al igual que en el ejercicio anterior, Sareb sigue intentando alinear sus ventas de activos con la segmentación de la cartera. De esta forma, el objetivo es replicar el perfil de liquidez de los activos que conforman el balance, evitando no desinvertir aquellos activos más ilíquidos, hecho que comprometería la generación de ingresos a futuro.

Durante el primer semestre de 2024 destaca el buen comportamiento en las ventas de activos de tipo residencial, que continúan siendo las más relevantes en términos relativos con un 58 % sobre el total de ingresos de la cartera para desinversión, así como en las correspondientes a activos de tipo terciario, que mantienen el buen desempeño con el que cerraron el ejercicio 2023. Las ventas de estos activos han supuesto 466 millones de euros en el caso de residencial y 129 millones de euros en terciario, lo que supone un incremento respecto al mismo periodo de 2023 del 19,9 % y del 43,1 %, respectivamente.

De acuerdo con su estrategia comercial, Sareb continúa priorizando la venta de los activos a través del mercado minorista (es decir, a particulares y empresas fuera del ámbito de los inversores institucionales) y a las administraciones públicas. Con esta estrategia, la compañía pretende optimizar el precio de venta de sus activos y evitar los importantes ajustes de precio que se exigen en los mercados institucionales.

### Residencial

Durante el primer semestre de 2024 se ha consolidado el nivel de actividad, estabilizándose las ventas de activos residenciales tras el impacto a la baja que supuso durante 2023 la migración a los nuevos *servicers* generalistas. El buen nivel de ofertas en stock con el que se cerraba el ejercicio 2023 así como las medidas aplicadas por la compañía para mejorar la tracción comercial de la cartera, han permitido mejorar los ritmos de formalización y escrituración de operaciones, compensando el impacto negativo que la situación actual de tipos de interés elevados ejerce sobre el poder adquisitivo y la capacidad de acceso a financiación de los potenciales compradores.

Los ingresos por ventas de activos residenciales se han situado en 466 millones de euros, un 19,9 % más que en el mismo periodo de 2023. En términos de unidades, se han vendido 8.433 activos residenciales -incluyendo viviendas y sus anejos-, un 1,8 % más que en el primer semestre de 2023.

De estos ingresos, la venta de viviendas aportó 443 millones de euros y supuso la venta de 4.353 unidades, por lo que el precio medio de este segmento de viviendas se situó en torno a 102.000 euros. Adicionalmente, la compañía ha vendido 877 viviendas a través de ventas de colaterales, lo que supone un precio medio de 71.500 euros.

Las Comunidades Autónomas en las que las ventas de residencial han generado mayor volumen de ingresos han sido la Comunidad Valenciana (28,3 %), Cataluña (18,6 %), Andalucía (8,4 %) y la Región de Murcia (7,3 %). En

términos de unidades vendidas destacan las correspondientes a la Comunidad Valenciana, Cataluña, Castilla y León y Andalucía (28,1 %, 18,9 %, 9,0 % y 8,0 % del total de unidades de residencial vendidas durante el primer semestre de 2024, respectivamente).

### Suelo

El volumen de ingresos obtenido a través de la venta de suelos propios ha sido un 24 % superior al generado en el primer semestre de 2023, con 141 millones de euros. En cuanto al número de unidades, durante el primer semestre de 2024 se han vendido un total de 1.501 suelos, lo que supone un incremento del 22,4 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Adicionalmente, la compañía ha vendido 245 unidades de suelo desde el balance de los promotores, un 69 % más que en el primer semestre de 2023.

Por Comunidades Autónomas y en términos de generación de ingresos destacan la Comunidad Valenciana (23,4 %), Cataluña (18,1 %), Andalucía (15,1 %) y Castilla y León (7,6 %). En número de unidades destacan las ventas realizadas en la Comunidad Valenciana (24,1 %), Cataluña (15,6 %), Andalucía (14,1 %) y Castilla –La Mancha (12,6 %).

### Terciario

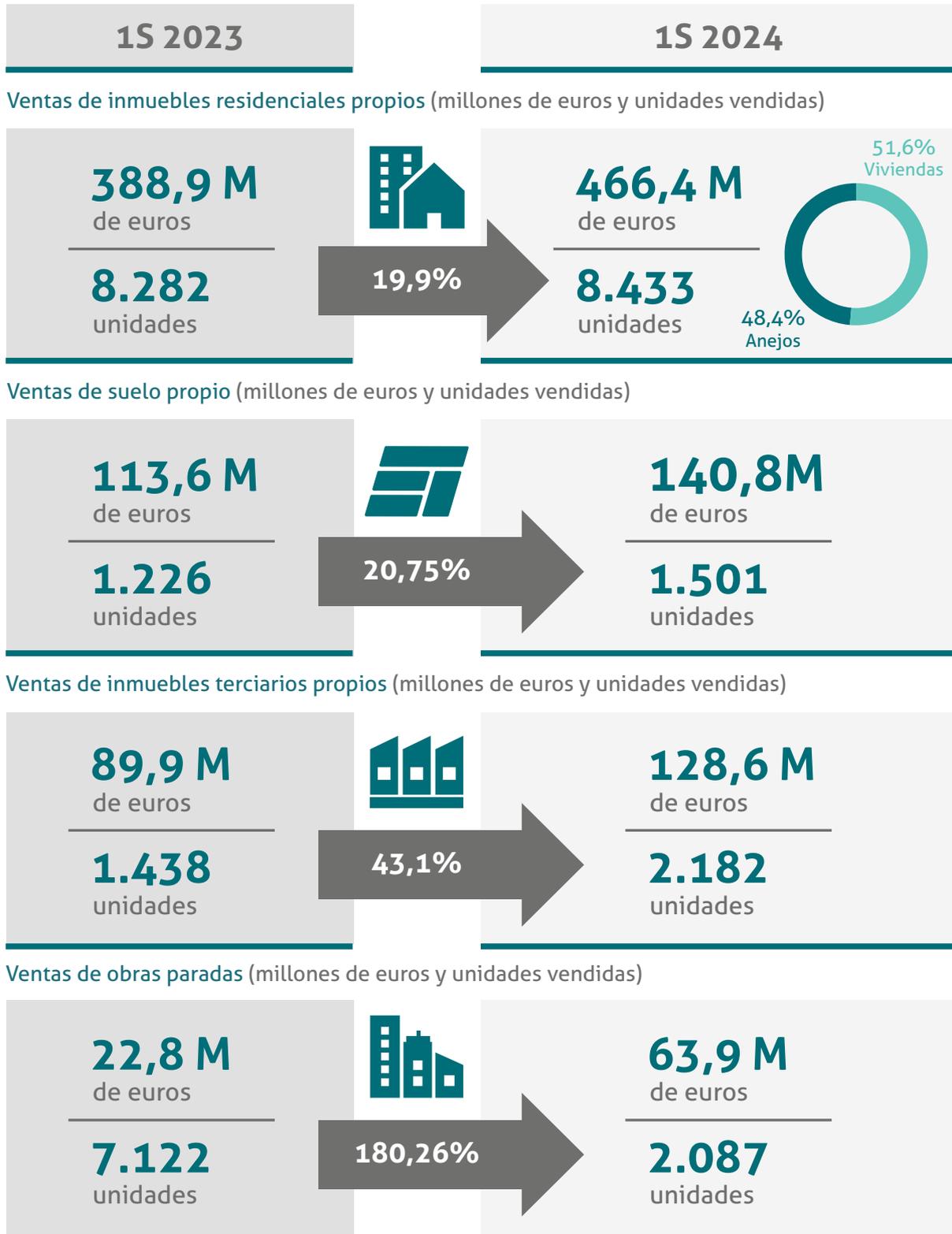
En términos de importe escriturado, las ventas del segmento terciario han supuesto 129 millones de euros en el primer semestre de 2024; esto es, un 43,1 % más. En lo que respecta al número de unidades vendidas, se produce un incremento del 51,7 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, tras la venta de 2.182 unidades. Adicionalmente, las ventas de activos terciarios desde el balance de los promotores ascendieron a 97, un 16,4 % menos que en el primer semestre de 2023.

Las Comunidades Autónomas que han liderado la generación de ingresos durante el primer semestre de 2024 han sido Cataluña (22,0 %), la Comunidad Valenciana (15,0 %), Andalucía (9,8 %) y la Comunidad de Madrid (8,3 %). En lo que se refiere a número de unidades destacan Cataluña, la Comunidad Valenciana, Andalucía y la Región de Murcia (17,0 %, 16,6 %, 13,9 % y 9,5 %, respectivamente).

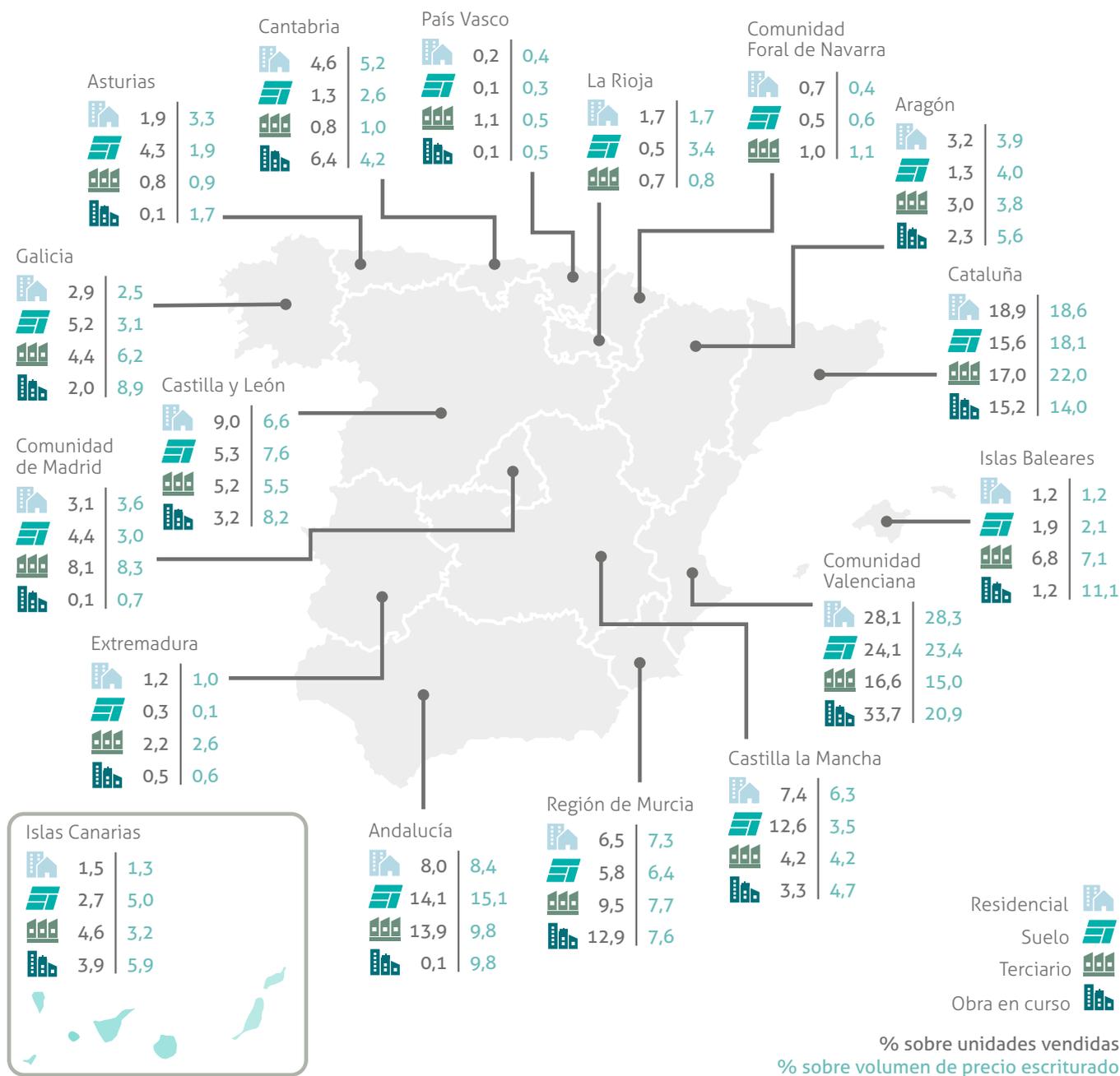
### Obras paradas

Durante el primer semestre de 2024 ha continuado el buen desempeño en la venta de obras paradas, iniciado en el ejercicio 2023. En este periodo se han generado ingresos por ventas de 64 millones de euros, un 180,9 % más que en el mismo periodo del ejercicio anterior, habiendo aumentado el peso relativo sobre el total de ingresos de la cartera hasta el 8,0 %. En número de unidades se ha producido un incremento del 297,3 % en las ventas respecto al primer semestre de 2023, con un total de 2.082 unidades vendidas.

Por Comunidades Autónomas y en términos de generación de ingresos destacan la Comunidad Valenciana (20,9 %), Cataluña (14,0 %), Islas Baleares (11,1 %) y Galicia (8,9 %). En número de unidades destacan las ventas realizadas en la Comunidad Valenciana (33,7 %), Cataluña (15,2 %), Andalucía (15,0 %) y la Región de Murcia (12,9 %).



### Desglose geográfico de ventas de inmuebles propios



## Gestión y mantenimiento de los inmuebles

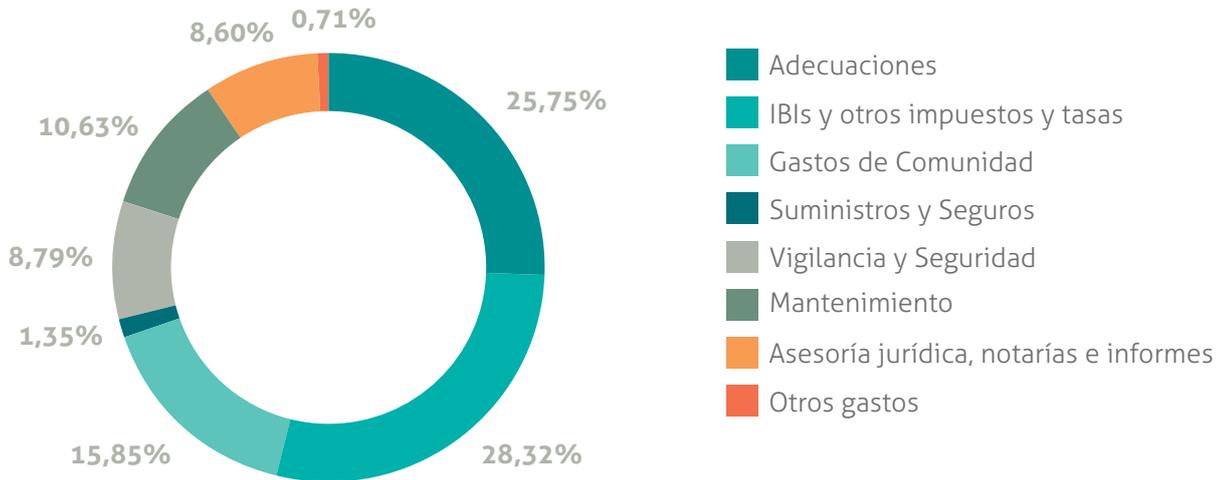
Sareb asume los costes de gestión y mantenimiento de los inmuebles que forman parte de su cartera y realiza las labores de conservación necesarias hasta el momento de su venta.

La compañía destina recursos a identificar y mantener al corriente de pagos derivados del conjunto de activos inmobiliarios de su propiedad.

Los gastos asociados a la gestión y mantenimiento de los inmuebles ascendieron a 100 millones de euros en el primer semestre de 2024, un 20,7 % menos que en el mismo periodo del año anterior, fruto del esfuerzo en contención del gasto, así como derivado de un mayor nivel de ventas y, en consecuencia, de una reducción del

stock residencial, el cual es más intensivo en gastos que los activos de uso terciario y los suelos. Las principales partidas de gasto por importe se corresponden con las adecuaciones de inmuebles para poner los mismos 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 81 % de los gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles.

### Gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles (% sobre millones de euros)<sup>15</sup>



### Adecuación de los inmuebles residenciales

Las adecuaciones incluyen reparaciones y puestas a punto necesarias para la comercialización de los activos para su venta en mercado minorista 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 deficiente 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.

En el primer semestre de 2024 se han finalizado los trabajos de adecuación de 1.425 inmuebles de la cartera. Por su parte, el gasto total de adecuaciones incurrido en el primer semestre de 2024, con independencia de si los trabajos han finalizado o no, ha ascendido a 25,7 millones de euros (32,8 % menos que en el mismo periodo del año anterior).

### Gestión de la cartera de suelo

La cartera de suelo de Sareb incluye terrenos finalistas, en desarrollo urbanístico (con algún tipo de gestión urbanística pendiente) y rústicos. A cierre del primer semestre de 2024, el total de activos en cartera ascendía a 29.587 unidades. De dicho total, el 58,1 % correspondía a suelos en desarrollo, el 35,6 % a suelos finalistas y el 6,3 % a suelos rústicos.

<sup>15</sup> IBIs y otros impuestos y tasas incluye también los gastos de licencia. La partida de otros gastos incluye gastos comerciales, gastos de urbanización, demolición de obra en curso y otros gastos de mantenimiento.



### Desglose de la cartera de suelo de Sareb



## Desarrollo inmobiliario y gestión urbanística de suelos

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

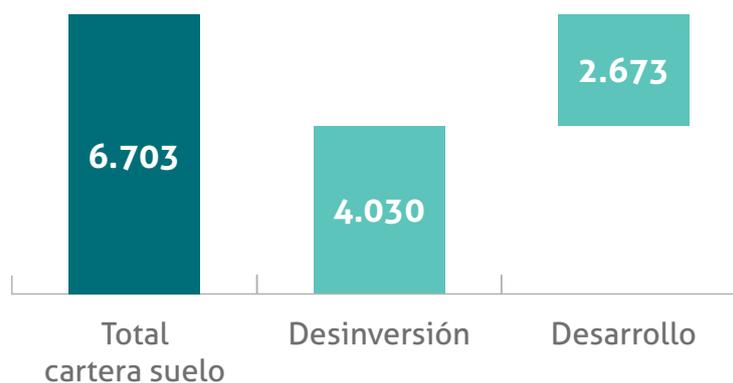
Sareb mantiene una intensa actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario a través de tres vías: el desarrollo urbanístico de suelos en gestión, la promoción inmobiliaria sobre parte de la cartera de suelos finalistas y la finalización de obras paradas sin terminar. El objetivo es maximizar a través de esta gestión especializada la capacidad de devolver deuda con aval del Estado, fruto de la desinversión de estos activos.

Esta actividad se realiza directamente desde el balance de Sareb 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 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 Árqura Homes, sobre 2.673 millones de euros de valor neto contable de suelos (40 % del total de su balance de suelos). Esta actividad puede ser reforzada por la adjudicación de colaterales de calidad, fruto de la actividad de transformación.

### VNC total cartera de suelo (M€)<sup>16</sup>



<sup>16</sup> El total de suelos en desarrollo se desglosa en 1.862 millones de euros de suelos en gestión y 811 millones de euros de promociones en desarrollo. Adicional a estos, existen 347 millones de euros de obras paradas que se encuentran segmentadas como cartera para desarrollar.

## Promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes

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

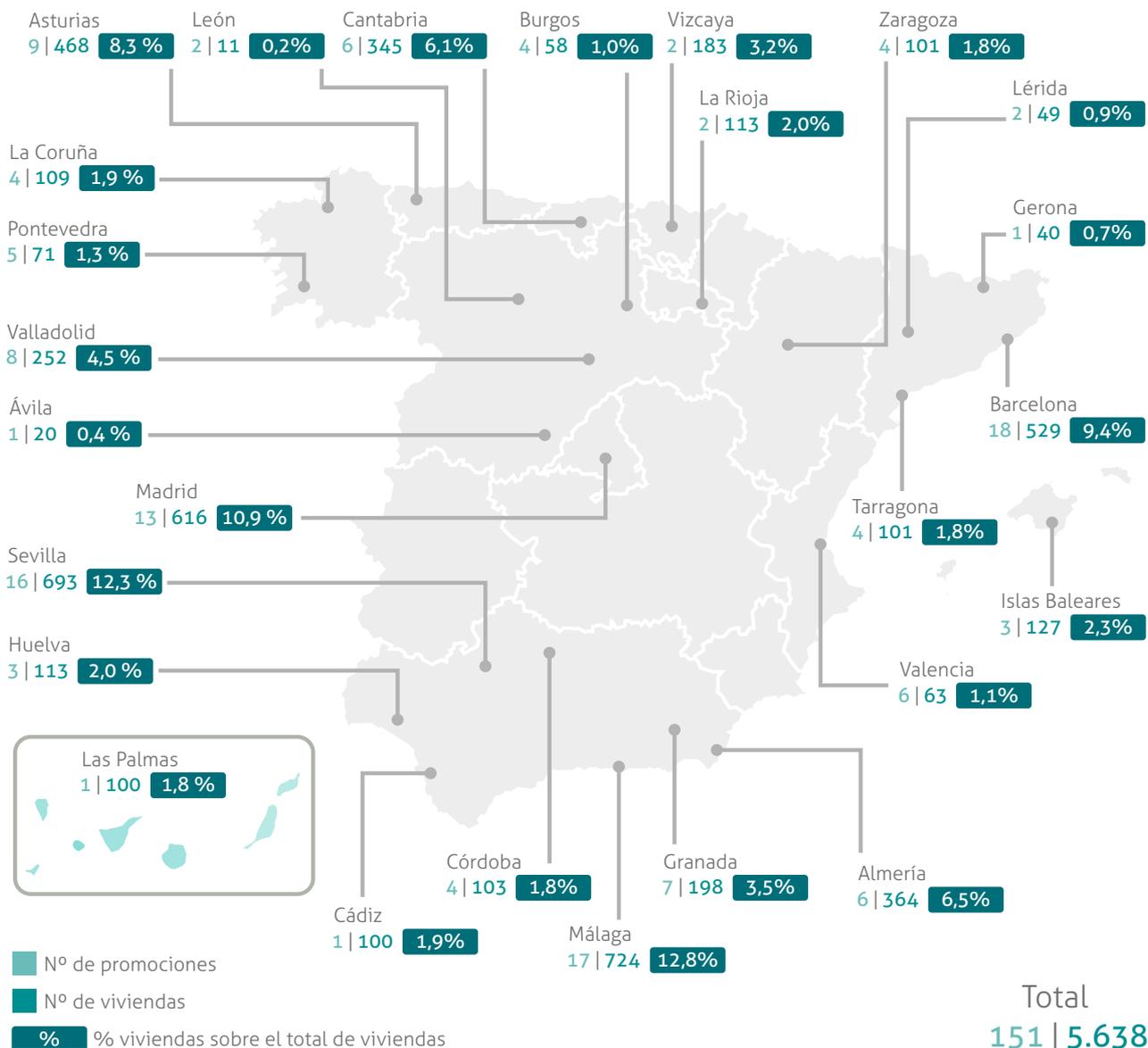
Durante el primer semestre de 2024, se mantiene el nivel de actividad operativa similar al del primer semestre de 2023 en cuanto a la puesta en el mercado de promociones para su comercialización, 707 viviendas nuevas (12 promociones) y en finalización de obras, 661 viviendas (15 promociones).

Desde sus inicios, la compañía ha aprobado el desarrollo de 11.794 viviendas, que supondría una inversión de casi 2.200 millones de euros, habiéndose ejecutado a cierre del primer semestre de 2024 en un 44 %.

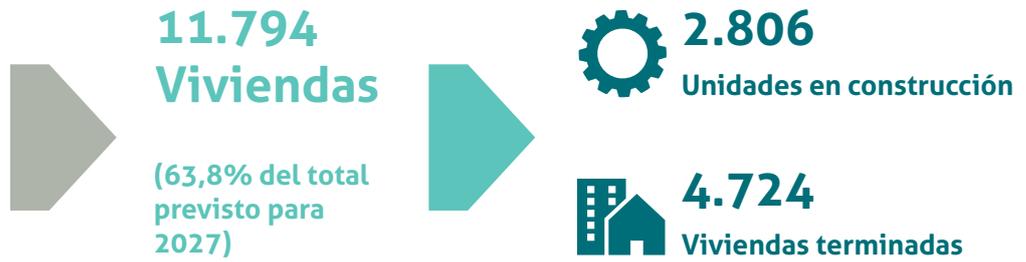
Asimismo, en sus cinco años de actividad, Árqura Homes ha puesto en comercialización 9.550 viviendas, de las que 3.912 ya se han entregado desde el inicio de la actividad hasta el cierre de primer semestre de 2024 (básicamente a cliente particulares). Por tanto, a cierre del primer semestre de 2024 se encuentran en comercialización un total de 5.638 viviendas, de las cuales, la mayor parte se encuentran con contrato privado de compraventa (41 %) y reservadas (13 %) (también a particulares).

Durante el primer semestre de 2024 se mantiene la consolidación del buen comportamiento comercial.

### Desglose geográfico de viviendas en comercialización por Árqura Homes a cierre de 2023



### Actividad a cierre del primer semestre de 2024 de Árqura Homes (unidades)



## 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, estando actualmente bajo la gestión de Anticipa-Aliseda, para generar sinergias positivas con el resto de la cartera que gestionan.

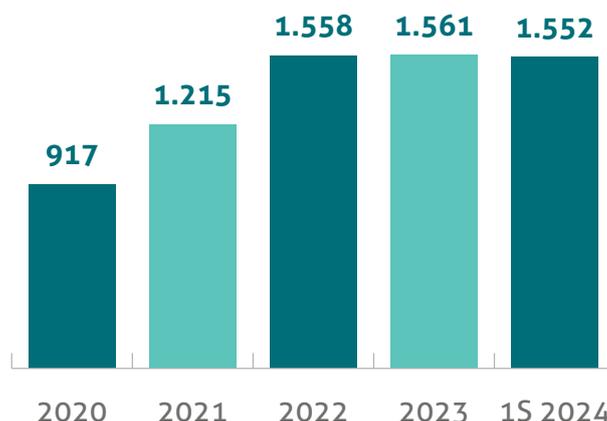
La terminación de las obras y la comercialización de los inmuebles a particulares permite a Sareb maximizar el valor de los activos, en contraposición a la venta de obras paradas en el mercado institucional, en el que se exigen importantes ajustes de precio. Así mismo, también se genera un importante valor social (paisajístico, reorientación de focos insalubres, etc.) con la finalización de estas estructuras.

A cierre del primer semestre de 2024 se han reactivado 60 proyectos de residencial que se encontraban en diferentes grados de ejecución y 5 nuevas promociones, con un total de 1.377 viviendas. Asimismo, desde el inicio de la gestión por parte de Domo hasta cierre del primer semestre 2024 se han vendido 38 promociones de obra parada en diferentes estados. A cierre del primer semestre, se han finalizado 17 proyectos (223 viviendas) y reiniciado las obras de 31 proyectos.

## Desarrollo urbanístico de suelo

A cierre del primer semestre de 2024, Serviland tiene bajo su gestión 345 proyectos de suelo en desarrollo por un valor neto contable de 1.552 millones de euros, de los cuales 261 (1.234 millones de euros de valor neto contable) se encuentran con gestión urbanística activa y 84 en proceso de comercialización (318 millones de euros de valor neto contable).

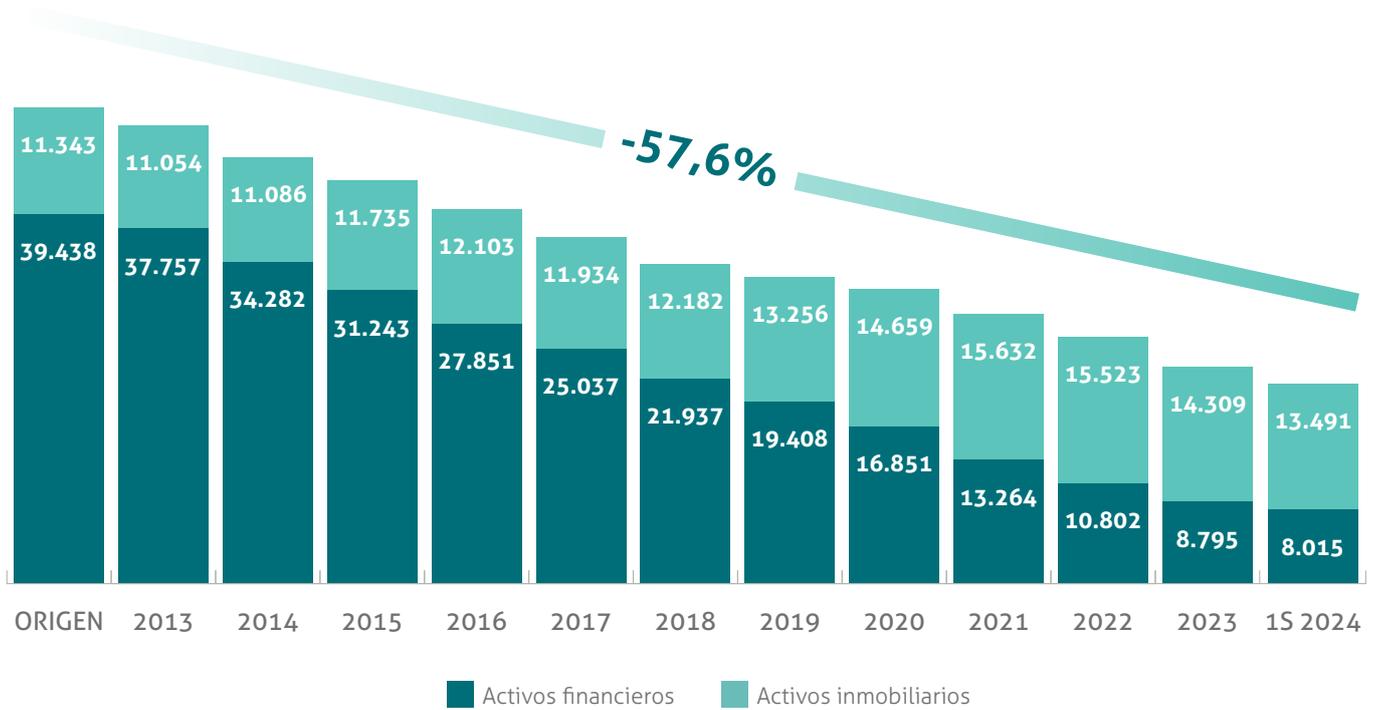
### Cartera de suelo bajo gestión (VNC M€)



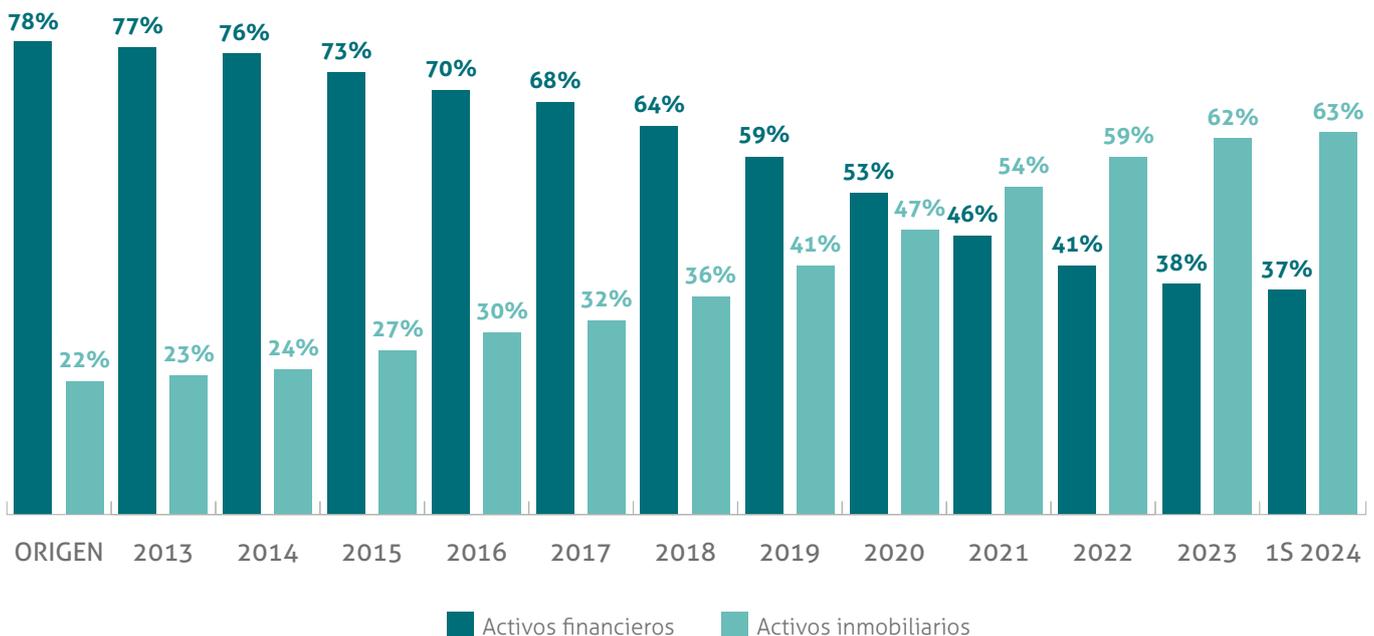
## 4.6. La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles

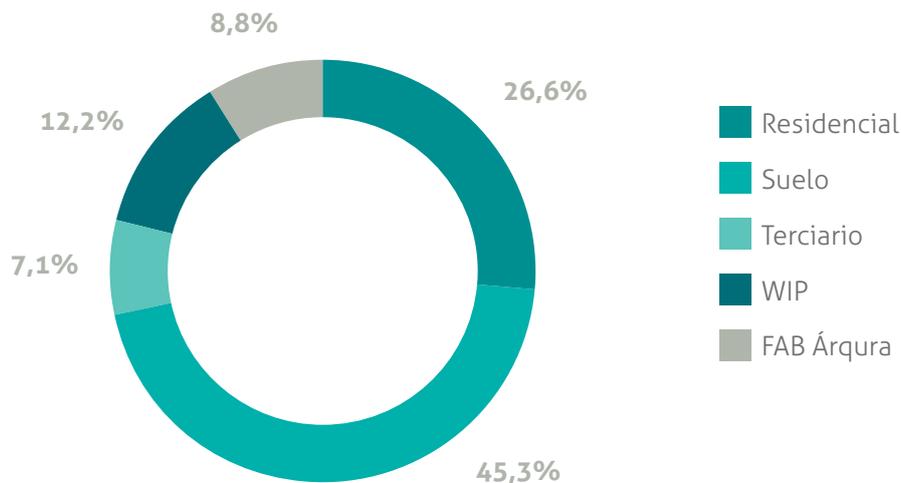
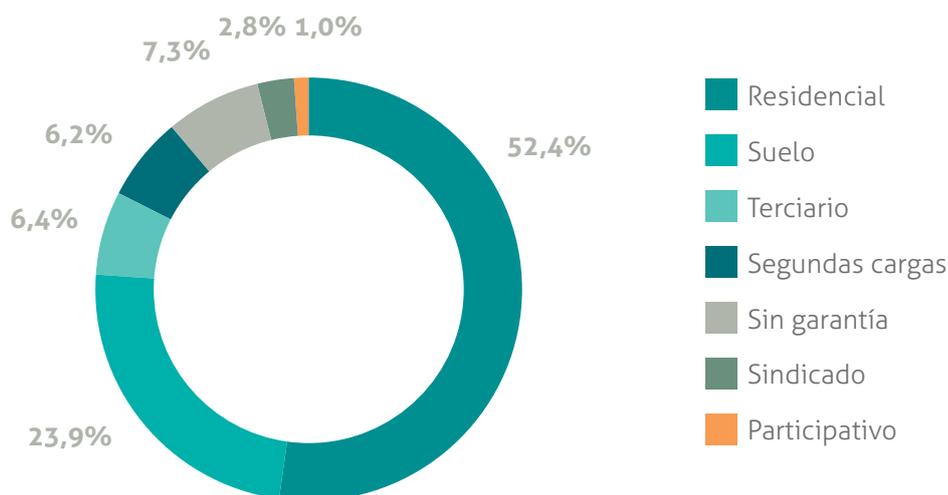
Sareb ha continuado avanzando en el proceso de desinversión de su cartera de activos, que en el primer semestre de 2024 se ha reducido en 1.598 millones de euros, hasta situarse en 21.506 millones de euros. Si se compara con la cartera recibida en origen, de 50.781 millones de euros, esta cifra supone una reducción del 57,6 %.

*Evolución de la cartera (millones de euros)*



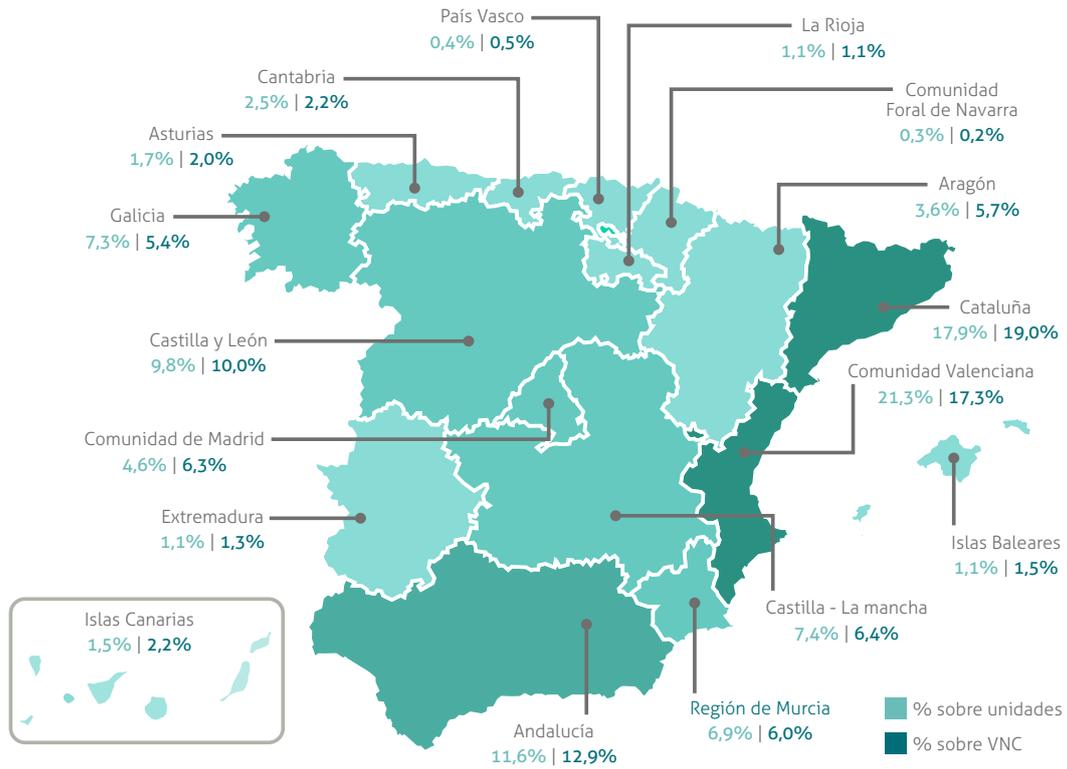
*Composición de la cartera (% sobre VNC)*



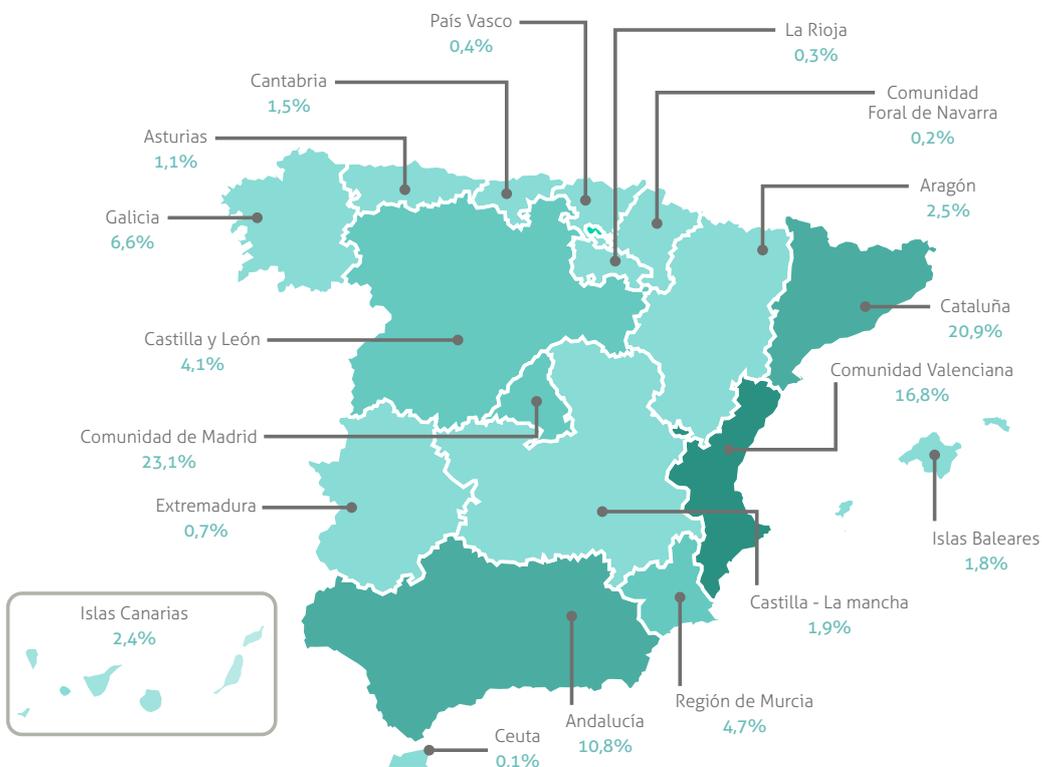

**Desglose de la cartera inmobiliaria por tipología de activos (% sobre millones de euros)**

**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)<sup>17</sup>



Desglose geográfico de la gestión de préstamos (% sobre millones de euros)<sup>18</sup>



<sup>17</sup> No se consideran 88 activos en los que no está informada la Comunidad Autónoma en la que se ubican; en términos de VNC representan el 0,04% de la cartera. No incluye la cartera correspondiente a FAB Árkura.

<sup>18</sup> No se consideran 52 activos en los que no está informada la Comunidad Autónoma en la que se ubican; en términos de VNC representan el 0,6 % de la cartera.

## 4.7. Cancelación de deuda

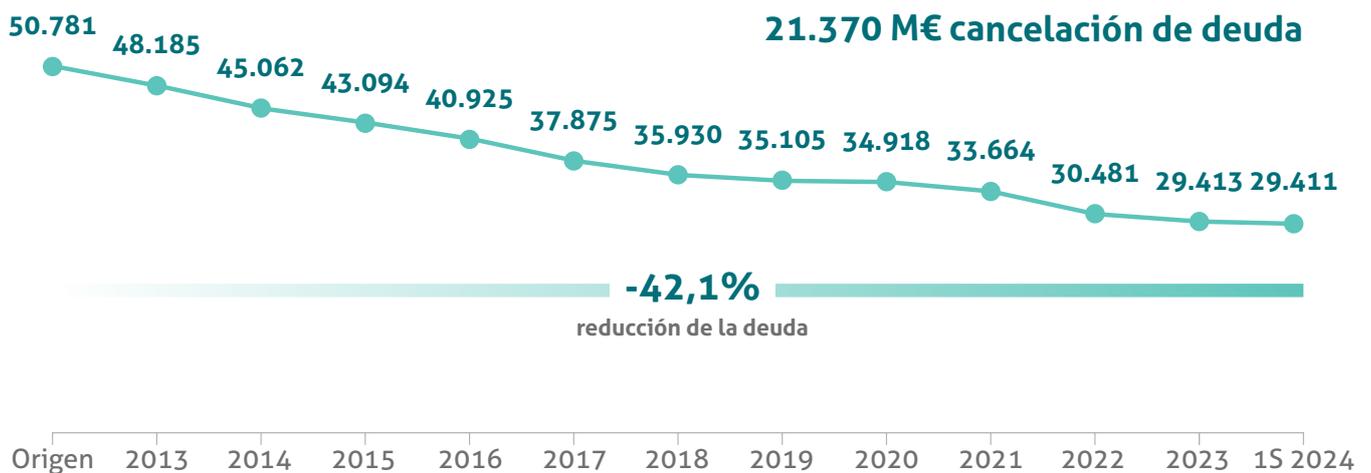
Uno de los objetivos principales de Sareb consiste en generar ingresos mediante la gestión y venta de sus préstamos e inmuebles para cancelar el mayor importe posible de la deuda emitida en el momento de su constitución y avalada por el Estado. Desde su creación y hasta final de junio de 2024, Sareb ha reducido su deuda en 21.370 millones de euros, un 42,1 % del total.

Durante el primer semestre de 2024 se han amortizado 396,4 millones de euros de deuda, con el siguiente detalle:

- Febrero de 2024: se amortizaron 265 millones de euros correspondientes a las emisiones del Grupo II y con cargo a la caja generada en 2023.
- Marzo de 2024: se amortizaron 131,4 millones de euros con cargo a la caja generada durante 2023, para las emisiones del Grupo I.

Debe tenerse en cuenta que la amortización con la caja generada en el ejercicio 2024 no se producirá, previsiblemente, hasta el 31 de diciembre de 2024 y primer semestre del ejercicio 2025. La única variación de la deuda financiera durante el primer semestre del ejercicio 2024 se ha producido con una subsanación de activos cedidos procedentes de BBVA (antigua CX), que ha supuesto amortización de bonos por importe de 1,7 millones de euros.

### Disminución de la deuda senior desde 2012 (millones de euros)



## 4.8. Gastos

Los gastos totales de explotación de Sareb han disminuido en 41 millones de euros respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por los menores volúmenes de actividad en negocio, tanto a nivel comercial como en las actividades de transformación, y por un retraso en la ejecución de adecuaciones de la cartera inmobiliaria. En conjunto y, sin tener en cuenta el impacto de las desprovisiones, esta partida ha ascendido en los primeros seis meses del ejercicio a 239 millones de euros, un 14,7 % inferior al mismo periodo del año anterior.



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

Gastos (M€)	1S 2024	1S 2023	Variación	
			M€	%
Negocio	-56	-55	-1	-1 %
Transformación	-27	-39	12	32 %
Gestión de Porfolio	-88	-105	17	16 %
Adecuaciones	-22	-37	16	42 %
Vivienda Asequible y Social	-19	-14	-5	-38 %
Empresa	-28	-30	2	8 %
<b>Subtotal</b>	<b>-239</b>	<b>-281</b>	<b>41</b>	<b>15 %</b>
Desprovisiones	- 71	0	71	-
<b>Total</b>	<b>-168</b>	<b>- 281</b>	<b>112</b>	<b>40 %</b>

Las desprovisiones durante el primer semestre de 2024 se producen por la reversión de gastos principalmente de naturaleza fiscal y comercial provisionados y que, tras una revisión en detalle, se concluye que decae la posible contingencia que cubrían dichas provisiones.

## 4.9. Información financiera

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 o amortizaciones, sino solo el margen generado en las operaciones de los Planes de Dinamización de Ventas (PDV), quitas, venta de préstamos y amortizaciones de capital.



	1S 2024	1S 2023
<b>Importe de la cifra de negocios</b>	<b>1.033</b>	<b>886</b>
<b>Activos Inmobiliarios</b>	<b>1.022</b>	<b>847</b>
Ventas de activos inmobiliarios	1.000	827
Ingresos por arrendamiento	21	20
FABs y otros	1	0
<b>Activos Financieros</b>	<b>11</b>	<b>39</b>
Ventas de activos financieros	73	43
Ingresos financieros de préstamos (margen)	-62	-4
<b>Coste de las ventas</b>	<b>-1.539</b>	<b>-1.026</b>
de activos financieros	-165	-71
de activos inmobiliarios	-1.374	-955
<b>Margen bruto contable</b>	<b>-506</b>	<b>-140</b>
Otros ingresos de explotación	3	5
Gastos de gestión, comercialización y mantenimiento	-239	-281
Desprovisiones	71	0
Amortizaciones y otros	-37	-58
<b>Resultado de la actividad</b>	<b>-709</b>	<b>-474</b>
Resultado financiero neto	-528	-350
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>-1.237</b>	<b>-824</b>
Impuesto sobre sociedades	0	0
<b>Resultado neto</b>	<b>-1.237</b>	<b>-824</b>

Las ventas procedentes de la rama de activos inmobiliarios han aumentado un 20,7% respecto al primer semestre de 2023 como consecuencia principalmente del mayor volumen de generación de ingresos en el negocio de desinversión, con especial relevancia del segmento residencial.

En lo que se refiere a la rama de activos financieros, la cifra de negocio asciende a 11 millones de euros en el primer semestre de 2024, lo que supone una reducción del 71,9 % respecto a la generada en el mismo periodo del ejercicio anterior. Esta disminución es consistente con la evolución de la cartera de Sareb, en la que el peso relativo de los activos financieros es cada vez menor, reduciéndose en consecuencia la posible generación de ingresos a través de este canal.

El margen bruto derivado de las operaciones de venta tanto de activos financieros como de activos inmobiliarios es negativo, en consonancia con la política corporativa de desinvertir activos de la totalidad de la cartera y no sólo aquellos que cuentan con plusvalías contables. En el primer semestre de 2024 los gastos de explotación se han reducido un 14,7 % respecto al primer semestre de 2023 (239 millones de euros en 2024 frente a 281 millones de euros en 2023). Dicha reducción viene motivada por la continuidad en el plan de eficiencia y contención del gasto, con impacto principalmente en los costes de estructura, así como por menores niveles de actividad tanto en términos comerciales como de transformación, y por retrasos en la ejecución de obras de adecuación de la cartera de activos inmobiliarios.

Las desprovisiones durante el primer semestre de 2024 se producen por la reversión de gastos principalmente de naturaleza fiscal y comercial provisionados y que, tras una revisión en detalle, se concluye que decae la posible contingencia que cubrían dichas provisiones.

Todo lo anterior supone que en el primer semestre de 2024 el resultado procedente de la actividad de negocio haya sido negativo en 709 millones de euros; esto supone un incremento del 49,6 % en las pérdidas derivadas de la actividad de negocio respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

Respecto a los costes financieros y, derivado del incremento en los tipos de interés de referencia iniciado en el último cuatrimestre de 2023, se produce un aumento en los mismos del 51,0 % (528 millones de euros en el primer semestre de 2024 frente a 350 millones de euros en el primer semestre de 2023).

Todo ello hace que el resultado después de impuestos se sitúe en 1.237 millones de euros de pérdida, frente a los 824 millones de euros de pérdida del primer semestre de 2023. Dichas pérdidas se encuentran alineadas con las provisiones constituidas con un ligero impacto derivado de la evolución negativa de los tipos de interés, situando los fondos propios de la compañía en 5.981 millones de euros negativos. No obstante, a raíz de la publicación del RDL 6/2020 y RDL 1/2022 Sareb está eximida de la aplicación de los artículos 327 y 363.1 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que se encuentra habilitada para poder operar con fondos propios negativos.

## Evolución recursos propios y patrimonio de la entidad

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 primer semestre de 2024 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, arroja unas necesidades de deterioro de 9.020 millones de euros (8.177 millones de euros relativos a la unidad de activos financieros y 843 millones asociados a la unidad de activos inmobiliarios). Dicha cifra es 883 millones de euros inferior al plasmarse en la cuenta de pérdidas y ganancias las minusvalías de los activos desinvertidos en el primer semestre del ejercicio 2024.



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

**Calle Costa Brava, 12, 28034,  
Madrid [www.sareb.es](http://www.sareb.es)**