

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

(Junto con las cuentas anuales e informe de gestión de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. correspondientes al ejercicio finalizado el 31.12.2024)



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

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

Deterioro del valor de la unidad de activos inmobiliarios Véanse notas 4.7.1, 5 y 8 de las cuentas anuales

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
La unidad de activos inmobiliarios, que incluye los bienes inmuebles adjudicados que fueron traspasados a Sareb, presenta un valor contable al 31 de diciembre de 2024 de 3.807 millones de euros, ascendiendo el importe de las correcciones de valor por deterioro constituidas a dicha fecha a 1.197 millones de euros. Las correcciones valorativas por deterioro de la unidad de activos inmobiliarios se derivan de la estimación realizada según lo establecido en la metodología desarrollada por la Sociedad en aplicación de lo dispuesto en la Circular 5/2015, de 30 de septiembre, de Banco de España, que permite la realización de ciertos ajustes basados en variables aprobadas por el Consejo de Administración, por la que se aplican distintos criterios en función de la situación que presenta cada activo: - Como regla general, la estimación del valor de los inmuebles se determina mediante tasaciones individuales en función de su valor hipotecario que se calcula a partir de informes realizados por expertos independientes conforme a lo previsto bajo los criterios previstos por la Orden ECO/805/2013 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles. - En el caso de viviendas terminadas y sus anejos, así como locales comerciales en las que exista un mercado representativo de inmuebles que sean comparables, y condicionado a que se disponga de un informe de un valorador acreditado con una antigüedad inferior a 3 años, la Sociedad puede optar por realizar valoraciones mediante la utilización de modelos automáticos de valoración. Adicionalmente a lo anterior, la metodología desarrollada incluye una serie de hipótesis a aplicar a efectos de determinar la valoración final de los activos, entre las que destacan las siguientes: - Ajustes en relación con los precios de mercado estimados, para lo que la Sociedad se apoya en expertos independientes, y los horizontes temporales aprobados por el Consejo, dado que la metodología de valoración permite realizar estimaciones del precio de venta futuro de un activo dentro del horizonte considerado en el plan de negocio de la Sociedad aprobado por el Consejo de Administración. - Estimación de los costes de mantenimiento y comercialización, obtenidos a partir del plan de negocio de la Sociedad aprobado por el Consejo de Administración, los cuales son deducidos del valor obtenido de los activos.	Nuestro enfoque de auditoría en relación con la estimación de las correcciones de valor por deterioro de la unidad de activos inmobiliarios comprende, entre otros, el entendimiento y análisis de la metodología aplicada en el cálculo, incluyendo la evaluación del diseño e implementación, y eficacia operativa de los controles clave relevantes vinculados a los procesos de estimación del deterioro, así como en la realización de diferentes pruebas en detalle sobre dicha estimación, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios. Adicionalmente, y considerando la alta dependencia de los sistemas en lo que se refiere a este aspecto, tenemos en cuenta los procedimientos relativos al entorno de control de los sistemas de información para los que hemos realizado lo siguiente: - Evaluación de controles automáticos claves utilizados en el proceso de cálculo de las correcciones de valor por deterioro. - Evaluación de los principales aspectos relativos al entorno de seguridad de los sistemas de información que recogen el cálculo de las correcciones de valor por deterioro. - Evaluación de la integridad, exactitud y actualización de los datos utilizados. En relación con nuestras pruebas en detalle sobre la estimación de las correcciones de valor por deterioro han sido, entre otras, las siguientes: - Hemos llevado a cabo un entendimiento y evaluado la razonabilidad del enfoque metodológico prescrito por la Circular 5/2015 empleado por la Sociedad, llevando a cabo una evaluación de la integridad y exactitud de los saldos de entrada en el proceso, así como del adecuado funcionamiento del motor de cálculo, para lo que hemos realizado un recálculo del valor recuperable para la totalidad de los activos inmobiliarios, considerando la metodología y las hipótesis utilizadas por la Sociedad. - Hemos realizado pruebas sobre la calidad del dato de los atributos clave utilizados en el proceso de valoración, concretamente, los utilizados en las tasaciones preparadas por las sociedades de tasación. - Hemos evaluado la competencia, la independencia y la integridad de la totalidad de las sociedades de tasación utilizadas, cuyos informes se han utilizado en la estimación de las correcciones de valor por deterioro de la unidad de activos inmobiliarios de la Sociedad.

Deterioro del valor de la unidad de activos inmobiliarios

Véanse notas 4.7.1, 5 y 8 de las cuentas anuales

<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
– Tasa de descuento, que se aplica tras los ajustes anteriores considerando el coste de financiación de la Sociedad y los riesgos de los activos. – Otros ajustes adicionales, en función de la tipología o especificidad de los activos, o bien para recoger el precio de venta previsto en función del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración. Una vez calculado el valor recuperable de cada activo conforme a los criterios descritos anteriormente, la Sociedad lo compara con su valor en libros. Posteriormente, procede a compensar minusvalías con plusvalías dentro de la unidad de activos inmobiliarios, conforme a lo establecido en la Circular 5/2015. La consideración de esta cuestión como clave en nuestra auditoría se basa en la significatividad de la unidad de activos inmobiliarios sobre el activo de la Sociedad, y por tanto de sus correspondientes correcciones de valor por deterioro, así como en el elevado grado de juicio aplicado y en la incertidumbre existente sobre las mencionadas estimaciones y en la complejidad del cálculo de dicho deterioro, especialmente por lo que se refiere a la estimación de las variables indicadas anteriormente.	– Para una muestra de informes de tasación individuales realizada a partir de criterios de selección basados en factores tanto cuantitativos como cualitativos, hemos comprobado, en colaboración con nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios, el cumplimiento de la Orden ECO/805/2013 de 27 de marzo, la razonabilidad de la metodología de valoración empleada para cada tipología de activo específica, así como hemos contrastado la razonabilidad de las hipótesis clave utilizadas por las sociedades de tasación, considerando el conocimiento del mercado inmobiliario y, atendiendo a la situación actual de cada inmueble. Asimismo, hemos contrastado la razonabilidad de los valores obtenidos con datos comparables del mercado. – Hemos evaluado la razonabilidad de las variables aprobadas por el Consejo de Administración utilizadas en el proceso de estimación del valor recuperable. En concreto, las principales hipótesis analizadas han sido: - La evolución de los precios de mercado y de los horizontes temporales considerados en el modelo de valoración en función del plan de negocio aprobado. - Los costes de mantenimiento y comercialización estimados para la evaluación de la razonabilidad de las hipótesis aplicadas. - La tasa de descuento aplicada para obtener el valor presente de los valores obtenidos tras la aplicación de los ajustes anteriormente descritos, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. - Los ajustes adicionales, concretamente el realizado para reflejar el precio de venta previsto en función del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración. – Con objeto de dar razonabilidad a los valores registrados al 31 de diciembre de 2024, para las transacciones de venta de activos inmobiliarios producidas con posterioridad al cierre del ejercicio, hemos comparado los valores de venta con los valores recuperables asignados a cada activo vendido al 31 de diciembre de 2024. – Hemos comprobado la adecuada contabilización las correcciones de valor por deterioro estimadas por la Sociedad conforme a los criterios establecidos en la Circular 5/2015. Asimismo, hemos analizado si la información detallada en las notas de la memoria resulta adecuada, de conformidad con los criterios establecidos en el marco de información financiera aplicable a la Sociedad.

Deterioro del valor de la unidad de activos financieros

Véanse notas 4.7.2 y 7.1.1 de las cuentas anuales

Cuestión clave de la auditoría

La unidad de activos financieros de la Sociedad, que incluye los derechos de crédito traspasados en origen a la Sociedad así como los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de dicho derechos de crédito con posterioridad a la fecha de traspaso dado que la Circular 5/2015, de 30 de septiembre, de Banco de España establece que los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad a las fechas de traspaso deben permanecer en la unidad de activos en la que fueron incluidos inicialmente, presenta un valor contable al 31 de diciembre de 2024 de 15.185 millones de euros, ascendiendo el importe de las correcciones de valor por deterioro constituidas a dicha fecha a 7.698 millones de euros.

Las correcciones de valor por deterioro de la unidad de activos financieros se derivan de la metodología desarrollada por la Sociedad en aplicación de lo dispuesto en la Circular 5/2015, de 30 de septiembre, de Banco de España, que permite la realización de ciertos ajustes basados en variables aprobadas por el Consejo de Administración, por la que se aplican distintos criterios en función de la situación que presenta cada activo:

- El valor de los activos financieros representativos de deuda traspasados a la Sociedad se estima individualmente según la capacidad de pago de los deudores principales obligados al pago, considerando la posible existencia de avalistas solventes para hacer frente a estas obligaciones.
- Para aquellos activos financieros cuya recuperabilidad se estima que se producirá mediante la ejecución de las garantías, la valoración del activo financiero se realiza considerando la valoración del activo inmobiliario que la garantiza, efectuada de la misma manera que la de la unidad de activos inmobiliarios e incluyendo los costes que derivan del mantenimiento, comercialización, así como aquellos asociados a la ejecución de las garantías. Este mismo criterio se aplica en la valoración de los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de derechos de crédito que forman parte de la unidad de activos financieros.

Una vez calculado el valor recuperable de cada activo, conforme a los criterios descritos anteriormente, la Sociedad lo compara con su valor en libros.

Posteriormente, procede a compensar minusvalías con plusvalías dentro de la unidad de activos financieros, conforme a lo establecido en la Circular 5/2015.

La consideración de esta cuestión como clave en nuestra auditoría se basa tanto en la significatividad de la unidad de activos financieros sobre el activo de la Sociedad, y por tanto de sus correspondientes correcciones de valor por deterioro, así como en la subjetividad y complejidad del cálculo de dicho deterioro, especialmente por lo que se refiere a la estimación de las variables aprobadas por el Consejo de Administración indicadas anteriormente.

Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría

Nuestro enfoque de auditoría en relación con la estimación de las correcciones de valor por deterioro de la unidad de activos financieros comprende, entre otros, el entendimiento y análisis de la metodología aplicada en el cálculo, incluyendo la evaluación del diseño e implementación, y eficacia operativa de los controles clave relevantes vinculados a los procesos de estimación del deterioro, así como en la realización de diferentes pruebas en detalle sobre dicha estimación, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios. Adicionalmente, y considerando la alta dependencia de los sistemas en lo que se refiere a este aspecto, tenemos en cuenta los procedimientos relativos al entorno de control de los sistemas de información para los que hemos realizado lo siguiente:

- Evaluación de controles automáticos claves utilizados en el proceso de cálculo de las correcciones de valor por deterioro.
- Evaluación de los principales aspectos relativos al entorno de seguridad de los sistemas de información que recogen el cálculo de las correcciones de valor por deterioro.
- Evaluación de la integridad, exactitud y actualización de los datos utilizados.

En relación con nuestras pruebas en detalle sobre la estimación de las correcciones de valor por deterioro han sido, entre otras, las siguientes:

- Hemos llevado a cabo un entendimiento y evaluado la razonabilidad del enfoque metodológico empleado por la Sociedad, llevando a cabo una evaluación de la integridad y exactitud de los saldos de entrada en el proceso, así como del adecuado funcionamiento del motor de cálculo, para lo que hemos realizado un recálculo del valor recuperable para la totalidad de los activos financieros, considerando la metodología y las hipótesis utilizadas por la Sociedad.
- Hemos realizado pruebas sobre la calidad del dato de los atributos clave utilizados en el proceso de valoración, concretamente, los utilizados en las tasaciones preparadas por las sociedades de tasación.
- Hemos evaluado la competencia, la independencia y la integridad de la totalidad de las sociedades de tasación utilizadas, cuyos informes se han utilizado en la estimación de las correcciones de valor por deterioro de la unidad de activos financieros de la Sociedad.

Deterioro del valor de la unidad de activos financieros

Véanse notas 4.7.2 y 7.1.1 de las cuentas anuales

Cuestión clave de la auditoría	Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría
	— Para una muestra de informes de tasación individuales realizada a partir de criterios de selección basados en factores tanto cuantitativos como cualitativos, hemos comprobado, en colaboración con nuestros especialistas en valoración de activos inmobiliarios, el cumplimiento de la Orden ECO/805/2013 de 27 de marzo, la razonabilidad de la metodología de valoración empleada para cada tipología de activo específica, así como hemos contrastado la razonabilidad de las hipótesis clave utilizadas por las sociedades de tasación, considerando el conocimiento del mercado inmobiliario y, atendiendo a la situación actual de cada inmueble. Asimismo, hemos contrastado la razonabilidad de los valores obtenidos con datos comparables del mercado. — Hemos evaluado la razonabilidad de las variables aprobadas por el Consejo de Administración utilizadas en el proceso de estimación del valor recuperable. En concreto, las principales hipótesis analizadas han sido: - La evolución de los precios de mercado y de los horizontes temporales considerados en el modelo de valoración en función del plan de negocio aprobado. - Los costes de mantenimiento y comercialización estimados para la evaluación de la razonabilidad de las hipótesis aplicadas. - La tasa de descuento aplicada para obtener el valor presente de los valores obtenidos tras la aplicación de los ajustes anteriormente descritos, para lo que hemos involucrado a nuestros especialistas en valoraciones. - Los ajustes adicionales, concretamente el realizado para reflejar el precio de venta previsto en función del plan de negocio aprobado por el Consejo de Administración. — Hemos evaluado en base a una muestra el análisis realizado por la Sociedad relativo a la determinación de la capacidad de pago de los deudores. — Con objeto de dar razonabilidad a los valores registrados al 31 de diciembre de 2024, para las transacciones de venta de inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de derechos de crédito producidas con posterioridad al cierre del ejercicio, hemos comparado los valores de venta con los valores recuperables asignados a cada activo vendido al 31 de diciembre de 2024. — Hemos comprobado la adecuada contabilización las correcciones de valor por deterioro estimadas por la Sociedad conforme a los criterios establecidos en la Circular 5/2015. Asimismo, hemos analizado si la información detallada en las notas de la memoria resulta adecuada, de conformidad con los criterios establecidos en el marco de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

- a) Comprobar únicamente que el estado de la información no financiera, se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y en caso contrario, informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

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

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

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

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.



Nos comunicamos con el comité de auditoría de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al comité de auditoría de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relativos a independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las medidas de salvaguarda adoptadas para eliminar o reducir la amenaza.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al comité de auditoría de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Informe adicional para el comité de auditoría

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el comité de auditoría de la Sociedad de fecha 27 de marzo de 2025.

Periodo de contratación

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

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

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

27 de marzo de 2025



KPMG AUDITORES, S.L.

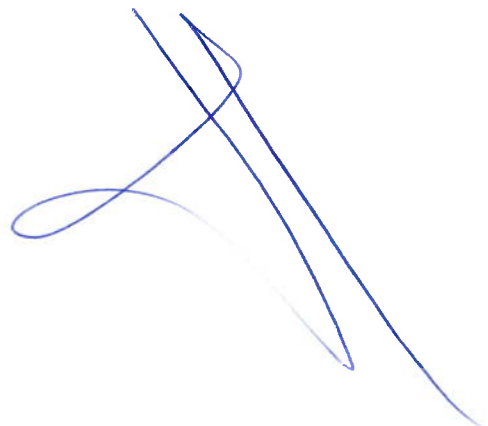
2025 Núm. 01/25/02602

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

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

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024 e
Informe de Gestión

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'X' or 'A' shape with a loop on the left side.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas de la	31/12/2024	31/12/2023	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO			
Inmovilizado intangible				FONDOS PROPIOS	Nota 11	(16.463.824)	(14.646.283)
Concesiones administrativas	Nota 4.1	11.642	10.983.309	Capital		(7.569.205)	(4.743.585)
Propiedad Industrial		296	318	Capital suscrito		171.547	171.547
Aplicaciones informáticas		3	8	Reserva legal		171.547	171.547
Inmovilizado material				Otras reservas		171	171
Mobiliario	Nota 4.2	11.343	15.603	Resultados negativos de ejercicios anteriores		414.572	414.572
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		59	83	Resultados del ejercicio		(5.329.875)	(3.132.157)
Inversiones inmobiliarias				AJUSTES POR CAMBIOS DE VALOR		(2.825.620)	(2.197.718)
Terrenos	Nota 5	5.528.633	7.565.728	- Deterioro unidad activos financieros		(8.894.619)	(9.902.698)
Inmuebles terminados		2.781.377	3.733.707	- Deterioro unidad activos inmobiliarios		(1.196.630)	(968.790)
Anticipos de Inversiones Inmobiliarias		1.760.451	2.634.047				
Inversiones financieras a largo plazo		986.805	1.197.974				
Créditos a terceros y vinculadas		2.131.853	3.392.897				
Instrumentos de patrimonio	Nota 7.1.1	1.615	1.615				
Otros activos financieros	Nota 7.1.2	41.895	31.026				
Activos por impuesto diferido	Nota 15.3	6.871	8.672				
				PASIVO NO CORRIENTE	Nota 12	25.937.543	28.309.605
				Provisiones a largo plazo		25.655	33.009
				Deudas a largo plazo	Nota 13	25.911.888	28.276.596
				Obligaciones y otros valores negociables		25.906.519	28.271.158
				Otros pasivos financieros		5.369	5.438
ACTIVO CORRIENTE							
Existencias	Nota 8	4.914.357	4.780.284	PASIVO CORRIENTE	Nota 4.15	3.163.206	2.100.271
Productos en curso		1.194.282	1.323.578	Provisiones a corto plazo		22.053	12.881
Productos terminados		1.026.848	1.185.483	Deudas a corto plazo	Nota 13	2.750.587	1.572.620
Anticipos a proveedores		156.000	104.045	Obligaciones y otros valores negociables		2.729.881	1.538.342
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar				Otros pasivos financieros		20.706	34.278
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9	245.514	253.861	Proveedores	Nota 14	390.222	514.172
Deudores varios		190.223	190.590	Personal		188.440	303.642
Personal		15.499	22.721	Otras deudas con las Administraciones Públicas		3.173	2.387
Activos por impuesto corriente	Nota 15.1	24	33	Anticipos de clientes	Nota 15.1	41.292	56.259
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	37.515	26.653	Ingresos anticipados		157.317	151.884
Inversiones financieras a corto plazo						344	598
Créditos a terceros y vinculadas	Nota 7.1.1	1.865.407	1.598.073				
Instrumentos de patrimonio	Nota 7.1.2	1.261.365	986.195				
Valores representativos de deuda	Nota 7.1.2	598.322	601.691				
Otros activos financieros	Nota 7.1.2	2.253	13.864				
Periodificaciones a corto plazo							
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 10	5.282	6.000				
Tesorería		1.603.872	1.598.772				
Otros activos líquidos equivalentes		1.145.063	1.095.832				
		458.809	502.940				
TOTAL ACTIVO		12.636.925	15.763.593	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		12.636.925	15.763.593

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2024.

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2024

(Miles de euros)

	Notas de la		
	Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16.1	2.399.438	2.118.629
Ventas de existencias		454.290	428.295
Ingresos por ventas de Inversiones Inmobiliarias		1.906.758	1.648.923
Ingresos por arrendamientos		40.103	42.722
Ingresos por ventas de préstamos y créditos		164.128	104.263
Ingresos financieros de créditos y préstamos		39.491	46.418
Margen de recuperaciones de préstamos y créditos		(210.881)	(154.135)
Ingresos por remuneración de FABs		1.739	1.289
Ingresos por enajenación y liquidación de FABs, otras empresas del grupo y asociadas	Nota 7.1.2	3.810	854
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 16.2	(386.091)	(355.549)
Coste de las ventas	Nota 16.2	(3.358.301)	(2.598.692)
Coste de ventas de las Inversiones Inmobiliarias		(2.979.152)	(2.265.626)
Coste de las ventas de Activos Financieros		(375.905)	(332.212)
Coste de las ventas de FABs, otras empresas del grupo y asociadas		(3.244)	(854)
Otros ingresos de explotación	Nota 16.3	10.876	16.846
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		10.876	16.846
Gastos de personal	Nota 16.4	(29.405)	(29.372)
Sueldos, salarios y asimilados		(23.690)	(23.879)
Cargas sociales		(5.715)	(5.493)
Otros gastos de explotación		(448.784)	(496.335)
Servicios exteriores	Nota 16.5	(308.138)	(304.084)
Tributos	Nota 16.5	(88.825)	(131.177)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Notas 9 y 12	(37.309)	(55.635)
Otros gastos de gestión corriente		(14.512)	(5.439)
Amortización del inmovilizado	Notas 4.1, 4.2 y 4.3	(49.790)	(58.163)
Excesos de provisiones	Nota 12	23.867	69.926
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado material e intangible	Nota 4.2	-	175
Resultado por enajenaciones y otros		-	175
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 4.6.2	(475)	(1.717)
Deterioros y pérdidas		(475)	(1.717)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(1.838.665)	(1.334.252)
Ingresos financieros	Nota 16.7	50.195	28.602
De valores negociables y otros instrumentos financieros		50.195	28.602
- En terceros		50.195	28.602
Gastos financieros	Nota 16.6	(1.034.809)	(889.827)
Por deudas con terceros		(1.031.847)	(886.339)
Otros gastos financieros		(2.962)	(3.488)
Diferencias de cambio	Nota 4.12	-	(3)
RESULTADO FINANCIERO		(984.614)	(861.228)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(2.823.279)	(2.195.480)
Impuestos sobre beneficios	Nota 15	(2.341)	(2.238)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(2.825.620)	(2.197.718)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(2.825.620)	(2.197.718)

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2024.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	Nota 3	(2.825.620)	(2.197.718)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Por cobertura de flujos de efectivo	Nota 15.2	-	236
- Por deterioro unidad de Activos Financieros	Nota 7.1.1	1.235.919	1.060.769
- Por deterioro unidad de Activos Inmobiliarios	Nota 5	(227.840)	657.998
- Efecto impositivo	Nota 15.2	-	(59)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		1.008.079	1.718.944
Ingresos y gastos imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias	Nota 13.3		
- Por cobertura de flujos de efectivo		-	5.913
- Efecto impositivo		-	(1.478)
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	4.435
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(1.817.541)	(474.339)

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2024.

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2024

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Miles de Euros)

	Capital	Reserva legal	Reserva Indisponible	Resultados negativos de ej. anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por cambios de valor - Derivados financieros	Ajustes por cambios de valor - Deterioro AAFF	Ajustes por cambios de valor - Deterioro AAIL	TOTAL
SALDO INICIO DEL EJERCICIO 2023	171.547	171	414.572	(1.625.919)	(1.506.238)	(4.612)	(9.994.677)	(1.626.788)	(14.171.944)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.197.718)	4.612	1.060.769	657.998	(474.339)
Operaciones con accionistas	-	-	-	(1.506.238)	1.506.238	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto - Reparto del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2023 (Nota 11)	171.547	171	414.572	(3.132.157)	(2.197.718)	-	(8.933.908)	(968.790)	(14.646.283)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(2.825.620)	-	1.235.919	(227.840)	(1.817.541)
Operaciones con accionistas	-	-	-	(2.197.718)	2.197.718	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto - Reparto del resultado	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2024 (Nota 11)	171.547	171	414.572	(5.329.875)	(2.825.620)	-	(7.697.989)	(1.196.630)	(16.463.824)

Las Notas 1 a 19 de la memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto del ejercicio 2024.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2024

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (1 + 2 + 3 + 4)	1.142.514	904.334
1. Resultado antes de impuestos	(2.823.279)	(2.195.480)
2. Ajustes del resultado	1.243.672	1.029.226
(+/-) Amortización del inmovilizado	49.790	58.163
(+/-) Gastos financieros	1.034.809	889.827
(+/-) Ingresos financieros	(50.195)	(28.602)
(+/-) Ingresos financieros por intereses de préstamos y créditos	(39.491)	(46.418)
(+/-) Margen de recuperaciones de préstamos y créditos	210.881	154.135
(+/-) Otros ajustes del resultado	9.449	17.727
(+/-) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	27.954	(17.148)
(+/-) Deterioro de instrumentos financieros e inmovilizado material	475	1.542
2.a Pagos por impuestos (-)	(19.374)	(18.141)
3. Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo	3.651.548	2.894.962
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	128.235	29.539
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	21.221	(25.680)
Aumento / (Disminución) de otros activos financieros corrientes (+/-)	1.223	4.639
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	(123.950)	(1.609)
Aumento / (Disminución) de otros pasivos financieros corrientes (+/-)	(13.572)	3.479
Aumento / (Disminución) de Créditos y préstamos a terceros (+/-)	725.684	726.347
Aumento / (Disminución) de Inversiones Inmobiliarias (+/-)	2.912.707	2.158.247
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación/financiación	(910.053)	(806.233)
(-) Pagos de intereses	(1.023.846)	(891.296)
(+) Cobros de intereses	50.195	28.602
(+/-) Cobros por intereses de préstamos y créditos	63.598	56.461
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (1 + 2)	34.055	356.839
1. Pagos por inversiones	(279.394)	(8.769)
(-) Inmovilizado material, intangible	(1.263)	(3.489)
(-) Créditos y participaciones en empresas asociadas	(270.506)	(5.280)
(-) Otros activos financieros	(7.625)	-
2. Cobros por desinversiones	313.449	365.608
(+) Créditos y participaciones en empresas asociadas	310.080	25.098
(+) Inmovilizado material, intangible	-	14.729
(+) Otros activos financieros	-	325.781
(+) Valores representativos de deuda	3.369	-
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (1 + 2 + 3)	(1.171.469)	(1.532.384)
2. Obtención neta de nueva financiación con terceros	(1.171.469)	(1.532.384)
(+) Otros pasivos financieros no corrientes	(69)	(65.384)
(-) Devolución y amortización	(1.171.400)	(1.467.000)
E) AUMENTO/(DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A + B + C + D)	5.100	(271.211)
F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL EJERCICIO	1.598.772	1.869.983
G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO (E + F)	1.603.872	1.598.772
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO		
(+) Caja y bancos	1.145.063	1.095.832
(+) Otros activos financieros	458.809	502.940
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL EJERCICIO	1.603.872	1.598.772

Las Notas 1 a 19 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2024.

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

Memoria

correspondiente al ejercicio anual terminado el

31 de diciembre de 2024

1. Actividad de la Sociedad

La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, la "Sociedad" o "Sareb") se constituyó, por tiempo indefinido en Madrid, con fecha 28 de noviembre de 2012, al amparo de lo dispuesto en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre de reestructuración y resolución de entidades de crédito con la denominación de Sociedad Promotora de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., como sociedad anónima de naturaleza unipersonal, con el objeto de realizar todas las actividades preparatorias necesarias para la puesta en marcha de Sareb. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.521, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-549.293, Inscripción 1ª.

Con fecha 12 de diciembre de 2012, se modificó su duración y denominación, en virtud de la escritura de elevación a público de los acuerdos sociales otorgada en dicha fecha ante el Notario de Madrid, D. José María García Collantes, bajo el número 1624 de su protocolo, limitándose su duración hasta el 28 de noviembre de 2027 y adoptando su actual denominación.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en la calle Costa Brava 12, Madrid.

La Sociedad se rige por sus Estatutos Sociales y por las leyes vigentes que le son de aplicación, esto es, la vigente Ley de Sociedades de Capital, salvo lo dispuesto en sus artículos 537 y 348 bis, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 9/2012, de 14 de noviembre de reestructuración y resolución de entidades de crédito, con las especificidades necesarias para asegurar la consistencia de los principios contables que le sean de aplicación con el mandato y los objetivos generales de la Sociedad establecidos en la señalada Ley y los que se fijen reglamentariamente (véase Nota 2.1). Adicionalmente, a la Sociedad no le es de aplicación lo dispuesto en el artículo 363.1 e) de la Ley de Sociedades de Capital en base al Real Decreto Ley 6/2020 ni tampoco el artículo 327 de dicha Ley en base al Real Decreto 1/2022 que fue aprobado con fecha 18 de enero de 2022.

Su objeto social consiste en la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos y, en su caso, pasivos, que le sean transmitidos por las entidades de crédito a las que se refiere la Disposición Adicional Novena de la Ley 9/2012, (o cualquier normativa que la sustituya, desarrolle o complemente), que figuren en el balance de las mismas o en el de cualquier entidad sobre la que ésta ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio (así como cualesquiera otros que llegue a adquirir en el futuro como consecuencia de la citada actividad de gestión y administración de los primeros).

Sin perjuicio del objeto social antes descrito, de acuerdo con la normativa que la regula, la Sociedad deberá coadyuvar al desarrollo adecuado de los procesos de reestructuración o resolución de entidades de crédito en cuyo curso se ha constituido, facilitando el cumplimiento de los objetivos previstos en el artículo 3 del Real Decreto 1559/2012, de acuerdo con los principios generales de transparencia y gestión profesional, esto es:

- a) Contribuir al saneamiento del sistema financiero adquiriendo los activos correspondientes de forma que, desde su transmisión, se produzca una transmisión efectiva de los riesgos vinculados a estos activos.
- b) Minimizar los apoyos financieros públicos.
- c) Satisfacer las deudas y obligaciones que contraiga en el curso de sus operaciones.
- d) Minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación.
- e) Enajenar los activos recibidos, optimizando su valor dentro del plazo establecido para el que haya sido constituida.

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

Antecedentes a la constitución de la Sociedad y transmisión de los activos

Ejercicio 2012: Adquisición de activos de entidades del Grupo 1

Con fecha 21 de diciembre de 2012, Sareb y las entidades que conformaban el mencionado Grupo 1 (esto es, Bankia, S.A., Banco Financiero y de Ahorros, S.A., Banco de Valencia, S.A., Catalunya Banc, S.A., Banco Gallego, S.A. y NovaGalicia Banco, S.A.) procedieron a la formalización de los correspondientes contratos de transmisión de activos, que, de acuerdo con lo estipulado, no desplegaron plenos efectos hasta el día 31 de diciembre de 2012. Dichos activos fueron transmitidos libres de cargas por las entidades cedentes, como un todo, y por un precio único que ascendió a un importe de 36.695.308 miles de euros, y fueron adquiridos por Sareb mediante la emisión de Bonos Senior por un importe total de 36.694.100 miles de euros, que fueron suscritos por las entidades cedentes, difiriendo el pago de la diferencia entre el precio de transmisión y el valor de los bonos emitidos en un plazo de 36 meses, pudiendo ser compensado por la Sociedad con cualquier cantidad debida por las entidades cedentes a la misma en los términos previstos en los contratos de transmisión de activos. Dichas cantidades se liquidaron en su totalidad durante el ejercicio 2013.

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

	Miles de euros
Activos financieros	28.298.902
Activos inmobiliarios	8.396.406
Total	36.695.308

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

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

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

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

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

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

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

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

Dichos bonos fueron suscritos por las entidades cedentes de acuerdo con la siguiente distribución:

	Miles de euros
Bankia, S.A./Banco Financiero y de Ahorros, S.A.	22.317.600
Catalunya Banc, S.A.	6.708.300
Banco Gallego, S.A.	609.700
NovaGalicia Banco, S.A.	5.096.800
Banco de Valencia, S.A.	1.961.700
Total	36.694.100

Ejercicio 2013: Adquisición de activos de entidades del Grupo 2

El 20 de diciembre de 2012, la Comisión Europea aprobó los planes de reestructuración de las entidades financieras encuadradas en el Grupo 2 (Banco Grupo Cajates, S.A., Banco Mare Nostrum, S.A., Banco Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A. -CEISS- y Liberbank, S.A.) tras la aprobación de éstos por el Banco de España.

Con fecha 28 de febrero de 2013, Sareb y las entidades que conformaban el Grupo 2 procedieron a la formalización de los correspondientes contratos de transmisión de activos, que fueron transmitidos libres de cargas por las entidades cedentes del Grupo 2 a Sareb, como un todo, y por un precio único, por un importe de 14.087.157 miles de euros, y fueron adquiridos por Sareb mediante la emisión de Bonos Senior, de 100 miles de euros de valor nominal, por un importe total de 14.086.700 miles de euros, que fueron suscritos por las entidades cedentes, difiriendo el pago de la diferencia entre el precio de transmisión y el valor de los bonos emitidos en un plazo de 36 meses, pudiendo ser compensado por la Sociedad con cualquier cantidad debida por las entidades cedentes a la misma en los términos previstos en los contratos de transmisión de activos. Al 31 de diciembre de 2013, dicha cantidad se encontraba liquidada, no figurando saldos por este concepto en el balance a dicha fecha.

El desglose de dichos activos que fueron transferidos por las entidades del Grupo 2, de acuerdo con su naturaleza, fue el siguiente en dicha fecha:

	Miles de euros
Activos financieros	11.139.891
Activos inmobiliarios	2.947.266
Total	14.087.157

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

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

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

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

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

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

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

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

Dichos bonos fueron suscritos por las entidades cedentes de acuerdo con la siguiente distribución:

	Miles de euros
Banco Mare Nostrum, S.A.	5.819.600
Banco Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.	3.137.300
Liberbank, S.A.	2.917.800
Banco Grupo Cajates, S.A.	2.212.000
Total	14.086.700

Subsanaciones de las escrituras de adquisición de activos formalizadas durante los ejercicios 2024 y 2023

Con posterioridad al traspaso, y en aplicación de lo estipulado en el mencionado Real Decreto 1559/2012 y en los propios contratos de transmisión de los activos, se procedió a la revisión de las carteras de préstamos y créditos, y de activos inmobiliarios adquiridos a las entidades de los Grupos 1 y 2, a efectos de identificar una inadecuada categorización de los activos, cambios en el perímetro y errores o variaciones en la valoración estimada en la fecha de transmisión.

Durante el ejercicio 2024, se han realizado subsanaciones por un importe global de 1.825 miles de euros (correspondiente únicamente a la cartera de activos inmobiliarios), mientras que en el ejercicio 2023 no se realizó ningún tipo de subsanación para esta cartera ni tampoco para la de activos financieros.

Como contrapartida, la entidad cedente ha entregado a Sareb parte de los bonos emitidos en pago de la cartera traspasada anteriormente mencionada, por un importe nominal de 1.700 miles de euros, generando así, una diferencia a favor de la Sociedad por 125 miles de euros que ha sido cobrada en su totalidad en el ejercicio 2024. Adicionalmente, de acuerdo con el contrato de traspaso, también se ha devuelto el importe en efectivo de los cupones cobrados por la entidad correspondientes a los bonos entregados, cuyo importe ha ascendido a 190 miles de euros, que también ha sido cobrado en su totalidad durante el ejercicio 2024 (véase Nota 16.6).

El resumen de las subsanaciones realizadas durante el ejercicio 2024 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2024

Importes en miles de euros	Activos Inmobiliarios Subsanados (Nota 5)	Activos Financieros Subsanados (Nota 7)	Total Subsanación (*)	Bonos devueltos (Nota 13.2)	Ajuste en metálico (**)
Catalunya Caixa, S.A.	1.825	-	1.825	(1.700)	125
Total	1.825	-	1.825	(1.700)	125

(*) El importe real de la subsanación, que corresponde a 17 fincas registrales, ha ascendido a 1.977 miles de euros de valor bruto, pero según el acuerdo firmado, se han compensado 152 miles de euros que fueron pagados por la entidad a Sareb por 2 fincas registrales distintas a las mencionadas anteriormente, y que, según la escritura firmada en su momento, la Sociedad debía devolvérselo si se vendían a terceros, como así ha sucedido. Por ello, esta diferencia se ha reflejado en el coste de venta de los activos inmobiliarios de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véanse Notas 5 y 16.2).

(**) Corresponde a la diferencia, abonada en efectivo, entre el importe total de la subsanación y el importe nominal de los bonos devueltos. Adicionalmente, también se han abonado 190 miles de euros por la devolución de los cupones cobrados de esos bonos (véase Nota 16.6).

Asimismo, durante los ejercicios de 2014 a 2017, la Sociedad procedió a formalizar con la totalidad de las entidades cedentes distintos acuerdos de liquidación mediante los cuales las partes acordaron renunciar a exigir ulteriores ajustes en precio, así como al plazo de 36 meses que le atribuía el contrato de transmisión de activos para formular reclamaciones.

Proyecto Íbero

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad puso en marcha el denominado "Proyecto Íbero", que supuso la formalización de contratos de administración y gestión de activos con 4 gestores, y cuyo plazo de duración oscilaba entre 5 años (para Haya Real Estate, S.L.U.) y 7 años (para Solvia Servicios Inmobiliarios, S.L., Altamira Asset Management, S.L., y Servihabitat Servicios Inmobiliarios, S.L.).

La finalización de dichos contratos en 2022 provocó la formalización de varios acuerdos transaccionales con estos gestores durante el ejercicio 2023, con el objetivo de resolver algunas controversias surgidas durante su periodo de gestión. Dichos acuerdos supusieron el abono de 5.490 miles de euros por parte de la Sociedad, y también provocaron la reversión por exceso de provisión de comisiones que finalmente no se consideraron devengadas, minorando el gasto del ejercicio, y cuyo importe ascendió a 14.575 miles de euros en concepto de comisiones de gestión y administración, y 20.801 miles de euros en concepto de comisiones de venta (véase Nota 16.5).

Ni durante el ejercicio 2024 ni durante el 2023 se han devengado ningún tipo de comisión de estos gestores mencionados anteriormente en el marco del proyecto Íbero (véase Nota 16.5).

Además, en base al devengo de los derechos económicos que la Sociedad tenía pendientes de ejercicios anteriores pero producidos durante el ejercicio 2023, se procedió a la devolución de 2.603 miles de euros de garantías, mientras que durante el ejercicio 2024, la Sociedad ya no tenía nada pendiente de devolución por este concepto con dichos gestores.

Proyecto Esparta

Durante el ejercicio 2019, y ante el vencimiento el 31 de diciembre de 2019 del contrato Íbero relativo a la cartera gestionada por Haya Real Estate, S.L.U. se puso en marcha el "Proyecto Esparta". Dicho proyecto, supuso la formalización de 2 contratos con Haya Real Estate S.L.U., uno para la administración y comercialización de activos minoristas (tanto financieros como inmobiliarios), y otro para la gestión integral de alquileres.

Al igual que pasó en el proyecto Íbero, durante el ejercicio 2023, la Sociedad formalizó un acuerdo transaccional con Haya Real Estate, S.L.U., con el objetivo de resolver ciertas controversias surgidas durante su periodo de gestión. Dicho acuerdo supuso una indemnización a favor de la Sociedad, por un importe que ascendía a 2.250 miles de euros, que se vio reflejada como un mayor ingreso en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 16.3). El cobro de éste se ha producido a mediados de enero de 2024. Adicionalmente y como consecuencia de dicho acuerdo, la Sociedad realizó una reversión por exceso de provisión de comisiones que finalmente no se consideraron devengadas, minorando el gasto del ejercicio, por importe de 469 miles de euros en concepto de comisiones fijas, y 2.013 miles de euros en concepto de comisiones de venta (véase Nota 16.5).

Ni durante el ejercicio 2024 ni durante el 2023 se han devengado ningún tipo de comisión de este gestor mencionado anteriormente en el marco del proyecto Esparta (véase Nota 16.5).

Proyecto SMO

A lo largo del ejercicio 2021, se llevó a cabo el proyecto denominado "Simplificación del Modelo Operativo (SMO)", una iniciativa para definir un nuevo marco de relación con los gestores comerciales o Servicers a partir de julio de 2022, fecha en la que vencieron los anteriores contratos de gestión generalistas para la cartera de activos financieros, y a partir de octubre de 2022, para la cartera de activos inmobiliarios. Dicho proceso concluyó en el primer semestre del ejercicio 2022 con la adjudicación a Hipoges Iberia y Anticipa-Aliseda de la gestión de la cartera de préstamos e inmuebles con estrategia de desinversión de Sareb. Del volumen total adjudicado:

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

El nuevo modelo operativo determina la relación con los Servicers y las materias en las que prestan su servicio de forma integral, simplificada y eficiente, manteniendo la especialización en determinados eslabones de la cadena de valor a través de proveedores seleccionados por Sareb y que se denominan "Servicios Críticos Externos". Además, permite formalizar la separación de la gestión de la cartera de desinversión, la destinada a uso social y la que persigue crear valor (promoción inmobiliaria y desarrollo urbanístico).

En contraprestación por los anteriores servicios, el contrato establece el devengo de comisiones de gestión y administración, las cuales se calculan en base al volumen de activos mantenidos en gestión por cada uno de los gestores, y de venta, en base a los ingresos y la caja generada en la desinversión de los activos gestionados. Durante el ejercicio 2024, se han devengado 11.180 miles de euros en concepto de comisiones de gestión y administración, y 95.192 miles de euros en concepto de comisiones de venta (16.314 y 85.789 miles de euros durante el ejercicio 2023 respectivamente) (véase Nota 16.5).

Aplicación del principio de sostenibilidad y utilidad social

Asimismo, y como consecuencia de la aprobación del Real Decreto Ley 1/2022, durante el ejercicio 2024 se ha mantenido el compromiso social de Sareb con la gestión socialmente responsable, que permite maximizar el repago de la deuda y optimizar el valor social de la cartera. Durante el año 2022, la Sociedad creó la dirección de un área de vivienda asequible y social, y ha diseñado un nuevo modelo de gestión para las familias vulnerables que residen actualmente en sus viviendas a las que se les ofrece la suscripción de un contrato de alquiler social vinculado a su participación en un programa de acompañamiento socioeconómico para superar su situación de exclusión, todo ello bajo la aplicación de principios de sostenibilidad y utilidad social.

Junto con este alquiler asequible y social, se puso en marcha un programa de acompañamiento social y un plan de inserción laboral, de la mano de expertos en la gestión de la vulnerabilidad con presencia local que aportara cercanía e interlocución directa. La gestión incluye una colaboración intensiva con las administraciones competentes en la materia, especialmente con las unidades de Servicios Sociales de las administraciones locales.

Este nuevo esquema, supuso la incorporación de nuevos gestores externos especializados en mediación y alquiler social. Durante el año 2024, se han firmado con 2.186 familias contratos de alquiler social, de las que ya, 2.264 familias disponen de un contrato de acompañamiento (2.186 y 3.021 familias respectivamente en el año 2023). De éstas, 1.440 personas se han adherido a un programa de inserción laboral, de las cuales, 112 han causado baja durante el ejercicio 2024 (2.525 personas adheridas al programa de inserción laboral y 258 bajas en el año 2023). Con esta actividad, al 31 de diciembre de 2024 se han formalizado un total de 7.011 contratos de alquiler social, a los que hay que añadir otros 1.924 contratos ya aprobados pendientes de formalizar (5.292 contratos ya firmados, y otros 1.023 ya aprobados pendientes de formalizar al 31 de diciembre de 2023).

Para la ejecución de estas tareas especializadas, Sareb se apoya en ServiHabitat Servicios Inmobiliarios, S.L., que complementa su actuación con una alianza estratégica con Sogemedi y Gesocin, proveedores de servicios sociales con amplia experiencia en mediación, seguimiento y reinserción laboral. Esta estructura de gestión opera de forma independiente a los servicios de Servicing generalista y de desarrollo inmobiliario de la Sociedad, lo que permite completar la evolución del nuevo modelo operativo.

Además de las iniciativas anteriores para desarrollar el principio de sostenibilidad y utilidad Social, durante el ejercicio 2023, Sareb impulsó un proyecto para lanzar al mercado hasta 15.000 viviendas en alquiler asequible dentro del denominado Proyecto Viena, así como la disposición de activos a las Administraciones Públicas. Con fecha 18 de octubre de 2024, se lanzó una licitación de un primer lote por un total de 3.770 viviendas (50 suelos). Finalmente, no se presentó ningún licitador y la Compañía está analizando el reenfoque de dicho Proyecto.

En el marco de los anuncios realizados por el Gobierno en diciembre de 2024 de creación de una empresa estatal de vivienda y la potencial contribución de Sareb en la generación de un parque público de vivienda en régimen de alquiler asequible y social, con fecha de 20 de marzo de 2025 ha tenido lugar una reunión de la Junta General de Accionistas, celebrada con carácter de universal, por medio de la que se ha acordado instruir al Consejo de Administración para que (i) en coordinación con SEPES y con los departamentos ministeriales competentes, trabaje en las alternativas que permitan a Sareb colaborar en la generación del parque estatal de vivienda de alquiler social o asequible y (ii) desde el 21 de marzo de 2025 y hasta la celebración de la Junta General de Accionistas en la que se acuerde el alcance de dicha colaboración, o, si no se celebrase con anterioridad, hasta el 30 de junio de 2025, paralice temporalmente la comercialización y la venta de determinados perímetros de activos inmobiliarios susceptibles de formar parte del parque estatal de viviendas de alquiler asequible y social (véase Nota 19).

Generación de Valor

Esta actividad se centra en el desarrollo urbanístico y la promoción inmobiliaria sobre activos inmobiliarios (originales o procedentes del proceso de transformación), con el objetivo de incrementar su valor para maximizar su recuperabilidad mediante su venta ordenada.

Para ello, y desde el ejercicio 2021, la Sociedad, firmó dos contratos de gestión con los Servicers Serviland Gestión Urbanística, S.L. y Domo Gestora de Viviendas, S.L., respectivamente. Con fecha 8 de julio de 2024, Sareb y Domo Gestora de Viviendas, S.L. han dado por finalizado su contrato de promoción inmobiliaria mencionado con anterioridad. La gestión, desarrollo y comercialización de los activos incluidos en esta cartera han sido traspasados a Anticipa-Aliseda e Hipoges Iberia.

Las comisiones devengadas en 2024 por los proveedores relacionados con el ámbito social y de generación de valor, descritos con anterioridad, han ascendido a 12.417 miles de euros (16.989 miles de euros durante el ejercicio 2023) (véase Nota 16.5).

Otra información

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantiene participaciones mayoritarias en el capital de otras Sociedades.

Por su parte, las participaciones en Fondos de Activos Bancarios ("FABs") (véase Nota 4.6.1) que no han supuesto la desconsolidación de los activos y pasivos afectos a los mismos no suponen un impacto significativo para la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad puesto que se han integrado en las presentes cuentas anuales individuales la totalidad de los activos, pasivos y resultados generados por dichos fondos. En consecuencia, de conformidad con el artículo 43 del Código de Comercio, la Sociedad no está obligada a formular cuentas anuales consolidadas.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

2.1 Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- (a) Código de Comercio y la restante legislación mercantil, con las especificidades señaladas en el apartado 10 de la Disposición Adicional séptima de la Ley 9/2012 que, en su caso, fueron objeto de desarrollo durante el ejercicio 2015 mediante circular por el Banco de España y modificada mediante el artículo 2 del Real Decreto Ley 4/2016 (véase punto c). Con fecha 11 de marzo de 2020 se publicó el Real Decreto Ley 6/2020 en cuyo artículo 1 se procede a la modificación del apartado 3 de la disposición adicional séptima (referida a Sareb) de la Ley 9/2012, estableciendo que, dadas las particularidades de la Sociedad, no le será de aplicación lo dispuesto en los artículos 348 bis y 363.1 e) de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente con fecha 18 de enero de 2022 se aprobó el Real Decreto 1/2022 en base al cual se exime a la Sociedad de la aplicación del artículo 327 de la Ley de Sociedades de Capital (véase Nota 2.4).
- (b) Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y sus posteriores modificaciones, salvo por las especificidades incluidas por la Ley 9/2012 y las modificaciones a la misma incluidas en el artículo 2 del Real Decreto Ley 4/2016. Con fecha 30 de enero de 2021 se publicó el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modificaban, entre otros, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, cuya aplicación es para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.
- (c) Adicionalmente, la Sociedad debe cumplir con las obligaciones generales de transparencia, y de formulación de cuentas anuales establecidas en el Real Decreto Ley 1559/2012.
- (d) De acuerdo con lo establecido en el apartado 10 de la Disposición Adicional 7ª de la Ley 9/2012, el Banco de España desarrolló durante el ejercicio 2015 la Circular 5/2015, de 30 de septiembre, por la cual se desarrollan las especificidades contables de Sareb (en adelante, "Circular 5/2015"). Posteriormente, con fecha 3 de diciembre de 2016 se procedió a modificar la letra c) del apartado 10 de dicha Disposición Adicional 7ª mediante el artículo 2 del Real Decreto Ley 4/2016, de 2 de diciembre, de medidas urgentes en materia financiera, posteriormente incorporado a la Circular 5/2015 mediante la publicación de la Circular 2/2017.
- (e) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- (f) El resto de la normativa contable española que resulta de aplicación.

2.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel, del patrimonio, de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio terminado a dicha fecha.

Las cuentas anuales de Sareb correspondientes al ejercicio 2023 fueron aprobadas por su Junta General de Accionistas el 24 de abril de 2024 y las correspondientes al ejercicio 2024, que han sido formuladas por el Consejo de Administración de Sareb en su reunión del 26 de marzo de 2025, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

2.3 Principios contables no obligatorios aplicados

En la elaboración de las cuentas anuales no se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales (véase Nota 4). No existe ningún principio contable que siendo obligatorio y significativo su efecto sobre estas cuentas anuales haya dejado de aplicarse.

2.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la existencia de deterioro en determinados activos (véanse Notas 4.7, 5, 7 y 8).
- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 4.1, 4.2, 4.3 y 5).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 7).
- La recuperabilidad de los impuestos anticipados y créditos fiscales, así como la deducibilidad de las pérdidas por deterioro de las unidades de Activos Financieros e de Activos Inmobiliarios (véase Nota 15).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 12).
- La estimación de las obligaciones y valores negociables a amortizar en el corto plazo (véase Nota 13.2).
- La clasificación de los saldos en el balance entre el largo plazo y el corto plazo sobre la base de los flujos de efectivo futuros estimados (véanse Notas 7 y 13).

Durante el ejercicio 2014, la Sociedad finalizó un proceso de revisión (Due Diligence) de los activos traspasados. Dicho estudio tenía como objeto determinar que las estimaciones y mecanismos de cálculo del precio (correcta aplicación de los precios de transferencia, confirmación de las características de los activos adquiridos y la bondad de la información remitida por las entidades cedentes) son razonables.

En base a los resultados obtenidos de dicho análisis, la Sociedad ha procedido a formalizar sucesivas subsanaciones a lo largo de los años. Las subsanaciones formalizadas durante los ejercicios 2024 y 2023 se detallan en la Nota 1. A excepción de dichas subsanaciones, con la información actual, la estimación de las posibles diferencias que pudieran ponerse de manifiesto sobre el precio de transferencia no es relevante a efectos de las presentes cuentas anuales.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado de acuerdo a lo dispuesto en la normativa aplicable, sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2024 y a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro, obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio futuro afectado.

Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad presenta, al 31 de diciembre de 2024, un fondo de maniobra positivo por importe de 1.751.151 miles de euros (2.680.013 miles de euros positivos al 31 de diciembre de 2023) como consecuencia de la clasificación de la deuda senior a largo plazo, ya que aunque 18.525.900 miles de euros de Deuda Senior vencen contractualmente durante el ejercicio 2025 (25.301.200 miles de euros durante el ejercicio 2024) (véase Nota 13.2), la Sociedad mantiene la opción de novar el plazo de vencimiento de dichos bonos de manera unilateral, por lo que buena parte de la misma ha sido clasificada como a largo plazo atendiendo a las estimaciones actuales de la Sociedad. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2024, el efectivo y otros activos líquidos equivalentes de la Sociedad ascendía a 1.603.872 miles de euros (1.598.772 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) (véase Nota 10).

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

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

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

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

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

Esta modificación legal viene a refrendar, por tanto, la continuidad de la actividad liquidadora de Sareb con normalidad con independencia de la situación de sus fondos propios y el supuesto recogido en el artículo 363.1e) de la Ley de Sociedades de Capital.

Si bien el supuesto de reducción obligatoria de capital social recogido en el artículo 327 de la citada Ley no se incluyó en dicha normativa, con fecha 18 de enero se aprobó el Real Decreto Ley 1/2022 en base al cual se exime a la Sociedad de la aplicación de dicho artículo. Esto permite que haya plena coherencia con el cambio ya operado con el Real Decreto Ley 6/2020, de 10 de marzo comentado anteriormente.

Igualmente conviene señalar que el diseño financiero de Sareb permite asegurar que, aun a pesar de su situación en términos de fondos propios, la Sociedad será capaz de seguir cumpliendo con todas sus obligaciones de pago con terceros derivadas del desarrollo de su mandato y sus operaciones de liquidación de activos con normalidad, tal y como hasta ahora se están llevando a cabo. De hecho, y tras la amortización ordinaria de Deuda Senior aprobada en el Consejo de Administración el 27 de noviembre de 2024, la Sociedad sigue manteniendo una liquidez holgada, que a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales le permitiría atender casi 13 meses de gastos ordinarios (en su mayoría de mantenimiento de los propios activos transferidos), que será de algo más de 10 meses una vez completada la amortización de marzo de 2025 pendiente de ejecutar (véase Nota 19). En cuanto a las obligaciones de Deuda Senior, que constituyen el principal pasivo de la Sociedad, Sareb viene aplicando y continuará haciéndolo, de acuerdo con los pactos de suscripción de las obligaciones de Deuda Senior, el derecho de su renovación mediante nuevas emisiones que sustituyan a las vencidas salvo por el importe que se pueda amortizar con el remanente de liquidez que resulte de restar a los ingresos de Sareb, todas sus obligaciones de pago. Renovando la Deuda Senior en los términos señalados y amortizando sólo el mencionado remanente de liquidez, se garantiza la liquidez de la Sociedad para cumplir sus obligaciones hasta la expiración del plazo estatutario de duración de la Sociedad.

Sareb viene obligada a realizar cada año una actualización de las proyecciones financieras de la Sociedad para toda su vida residual y aplicando los principios y normas contables vigentes en la preparación de su información financiera. Durante el ejercicio 2024, los Administradores de la Sociedad han procedido a aprobar las variables claves necesarias para la valoración contable de activos, entre ellas, sendas estimadas de precios y volúmenes de venta.

En este sentido, la Sociedad continuará, pues, dando respuesta al objeto social para el que fue constituida por la Ley 9/2012: un proceso de liquidación ordenada de los activos traspasados bajo el principio de optimizar el resultado del fondo de activos que configura su balance, junto con la aplicación del principio de sostenibilidad incorporado en el Real Decreto Ley 1/2022.

En consecuencia, en base a lo anteriormente comentado, los Administradores de la Sociedad han formulado, al igual que en años anteriores, las presentes cuentas anuales de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

2.5 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2024 no se han producido cambios de criterios contables adicionales respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2023.

2.6 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2023, se presenta únicamente a efectos comparativos con la información del ejercicio 2024, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa en vigor.

2.7 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

2.8 Corrección de errores y cambios de estimaciones

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2023.

2.9 Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica Sareb, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de ésta.

Por esta razón, en las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024 no se desglosa ninguna información relativa a esta materia.

2.10 Presentación de las Cuentas Anuales

Salvo mención en contrario, los importes reflejados en estas cuentas anuales se presentan expresados en miles de euros.

3. Distribución del resultado

Las propuestas de distribución del resultado obtenido en el ejercicio 2024, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas, y la correspondiente al ejercicio 2023 que fue aprobada por la Junta General de Accionistas de fecha 24 de abril de 2024, son las que se muestran a continuación:

Importes en Miles de euros	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	(2.825.620)	(2.197.718)
Distribución:		
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(2.825.620)	(2.197.718)

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio 2024, de acuerdo con las establecidas por el marco normativo aplicable, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizaciones intangibles

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

Propiedad industrial

Los importes registrados por la Sociedad en el epígrafe "Propiedad industrial" corresponden a los gastos capitalizados por la obtención de las correspondientes patentes, o similares, incluido el coste de registro y formalización de la propiedad industrial, sin perjuicio de los importes que también pudieran contabilizarse por razón de adquisición a terceros de los derechos correspondientes. La Sociedad amortiza linealmente en 10 años los importes capitalizados en dicho epígrafe, siendo el importe de dotación de la amortización 6 miles de euros tanto para el ejercicio 2024 como para el de 2023.

Concesión administrativa

La Sociedad registra dentro del epígrafe de "Concesiones administrativas" los derechos de uso que dispone en el puerto de Santa Pola (Alicante) sobre diversos amarres. La vida útil de dichos amarres es de 17 años a contar desde la adquisición por parte de la Sociedad, por lo que se amortizan siguiendo un método lineal en base a dicha vida útil, siendo el importe de la dotación de la amortización 23 miles de euros tanto para el ejercicio 2024 como para el de 2023.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas adquiridas o elaboradas por la Sociedad se encuentran registradas a su precio de adquisición o al coste de producción, en su caso, amortizándose linealmente en 5 años. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Dicho epígrafe recoge al 31 de diciembre de 2024 y 2023, principalmente, el coste bruto de las aplicaciones informáticas adquiridas por la Sociedad, por importe de 70.719 y 69.478 miles de euros, respectivamente.

La dotación a la amortización del inmovilizado intangible durante los ejercicios 2024 y 2023 asciende a 5.521 y 6.486 miles de euros, respectivamente, habiéndose registrado con cargo al epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El saldo de la amortización acumulada al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por su parte asciende a 59.376 y 53.875 miles de euros, respectivamente. Las altas del ejercicio 2024 corresponden, principalmente, al desarrollo y evolución de las diversas aplicaciones informáticas usadas por la Sociedad para la gestión de sus activos financieros e inmobiliarios.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias. Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no ha capitalizado coste alguno por estos conceptos en su inmovilizado intangible.

Deterioro del valor del Inmovilizado intangible

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos intangibles de vida útil definida, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos intangibles de la Sociedad, ésta procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Tanto para el ejercicio 2024 como para el de 2023, no se ha registrado ningún importe por el deterioro del valor del inmovilizado intangible.

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no existen compromisos de compra y/o venta sobre elementos del inmovilizado intangible de importe significativo.

4.2 Inmovilizado material

Valoración Inicial

El inmovilizado material se valora inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en esta nota.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se registran como "Servicios exteriores" en las cuentas de pérdidas y ganancias adjuntas.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no ha capitalizado como mayor valor de su inmovilizado material intereses financieros.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos determinados en función de los consumos propios de materiales y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias. Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no ha capitalizado coste alguno por estos conceptos en su inmovilizado material.

Amortización

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

Epígrafe	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal:		
Mobiliario	10	10
Otras instalaciones	10	10
Otro inmovilizado material	12,5	8

La dotación a la amortización del inmovilizado material al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 24 y 400 miles de euros, respectivamente, habiéndose registrado con cargo al epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El saldo de la amortización acumulada al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por su parte asciende a 1.808 y 1.785 miles de euros, respectivamente, mientras que el coste bruto asciende a 1.867 miles de euros para el ejercicio 2024 y 1.868 miles de euros para el ejercicio 2023.

El inmovilizado en curso no comienza a amortizarse hasta su entrada en funcionamiento, momento en que se traspasa a su correspondiente cuenta de inmovilizado material, según su naturaleza.

Deterioro del valor del Inmovilizado material

Siempre que existan indicios de pérdida de valor de los activos materiales, correspondiendo a tal calificación la totalidad de los activos materiales de la Sociedad, ésta procede a estimar mediante el denominado "test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo en ejercicios anteriores. Dicha revisión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no ha registrado deterioro alguno en relación con sus inmovilizados materiales.

Adicionalmente, al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no existen compromisos de compra y/o venta sobre elementos del inmovilizado material de importe significativo.

4.3 Inversiones Inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen, bien para explotarlos en régimen de alquiler o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Valoración Inicial

Las Inversiones Inmobiliarias se valoran inicialmente por su coste de adquisición o coste de producción, al que se incorpora el importe de las inversiones adicionales o complementarias que se realizan, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme a los criterios descritos en esta nota.

Conforme a lo dispuesto en la letra a) del apartado 10 de la Disposición Adicional 7ª de la Ley 9/2012, el coste de adquisición de los activos recibidos de las entidades cedentes del Grupo 1 y Grupo 2 se determinó aplicando los precios de traspaso para cada tipología de activos que fueron fijados por resolución del Banco de España de conformidad con los criterios establecidos en el Real Decreto 1559/2012.

Conforme a lo estipulado en la Norma tercera de la Circular 5/2015, en el caso de activos inmobiliarios adjudicados o adquiridos en pago de deudas el valor por el que son reconocidos inicialmente es el valor contable de los activos financieros cancelados en fecha de ejecución o dación en pago. Los gastos procesales, registrales e impuestos liquidados se adicionan al valor inicial siempre que con ello no se supere el valor razonable estimado del mismo.

Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor coste de los correspondientes bienes.

La Sociedad registra dentro del epígrafe "Anticipos de Inversiones Inmobiliarias" todos aquellos inmuebles adquiridos en procesos de ejecución hipotecaria y que cuentan con decreto judicial. Dichos inmuebles se traspasan al epígrafe de "Terrenos" o "Inmuebles terminados" cuando dicho decreto adquiere firmeza.

Los gastos de conservación y mantenimiento incurridos durante el ejercicio se registran como "Servicios exteriores" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias. Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad ha capitalizado un coste por estos conceptos en sus Inversiones Inmobiliarias de 61.397 y 97.602 miles de euros (véase Nota 5).

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no ha capitalizado intereses ni cargas financieras como mayor coste de las Inversiones Inmobiliarias.

Valoración posterior y evaluación del deterioro

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

Amortización

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

	Porcentaje Anual	Años de Vida Útil Estimados
Sistema de amortización lineal: Construcciones	2	50

La dotación a la amortización de las inversiones inmobiliarias de los ejercicios 2024 y 2023 asciende a 44.216 y 51.248 miles de euros habiéndose registrado con cargo al epígrafe "Amortización del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 5).

Bajas

Tal y como se indica en la Circular 5/2015, la baja de balance de las inversiones inmobiliarias se realiza por su valor contable, sin considerar las correcciones valorativas por deterioro de valor. Asimismo, tal y como se detalla en la Nota 4.13, los ingresos por la venta de las inversiones inmobiliarias se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad, como parte del Importe neto de la cifra de negocios.

4.4 Permutas de activos y adjudicaciones

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

En concreto, en el caso de los activos adjudicados en pago de deuda, en función de su naturaleza y fin al que se destinen, se clasifican como inversiones inmobiliarias y existencias, y se registran de acuerdo con lo previsto en las Notas 4.3. y 4.11., respectivamente.

4.5 Arrendamientos

La Sociedad considera arrendamientos operativos aquellos que tienen su origen en un contrato en virtud del cual el arrendador conviene con el arrendatario el derecho a usar un activo durante un período de tiempo determinado, a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas, sin que se trate de un arrendamiento que, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa en vigor, deba considerarse como arrendamiento financiero.

La Sociedad carga a la cuenta de pérdidas y ganancias los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamientos operativos en los que actúa como arrendador en el ejercicio en que se devengan. Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos por arrendamiento.

Por su parte, la Sociedad trata cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo como un cobro o pago anticipado y son imputados a la cuenta de resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no ha mantenido ningún contrato de arrendamiento financiero.

4.6 Categorías de activos financieros

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

- **Valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias:** en esta categoría no se han incluido activos financieros dado que todos ellos han sido clasificados en otras categorías.
- **Coste amortizado:** en dicha categoría se han incluido toda la cartera de activos financieros de la Sociedad en la medida en la que se mantienen con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

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

- **Valor razonable con cambios en patrimonio neto:** se incluyen aquellos préstamos en los que el modelo de negocio aplicado a los mismos consiste en recibir los flujos contractuales del activo que sean únicamente cobros de principal e intereses o acordar su enajenación.

Destacar que a efectos de la valoración de los instrumentos financieros reclasificados como "Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto", dada la particularidad que presenta la Sociedad como Sociedad de Gestión de Activos, y tal como se indica en la Nota 2.1, el Banco de España, en desarrollo de lo dispuesto en el apartado 10 de la Disposición Adicional 7ª de la Ley 9/2012, procedió a publicar la Circular contable 5/2015 por la cual se desarrollan las especificidades contables de la Sociedad.

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

4.6.1 Participaciones en entidades asociadas

Se consideran entidades asociadas aquellas sociedades sobre las que se tiene capacidad para ejercer una influencia significativa. Se entiende por influencia significativa cuando la Sociedad participa en otra sociedad y tiene poder para intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la participada, sin llegar a tener su control o control conjunto. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

Se valoran por su coste menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones por deterioro del valor. No obstante, cuando existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de la inversión su valor contable antes de tener esa calificación. Los ajustes valorativos previos contabilizados directamente en el patrimonio neto se mantienen en éste hasta que se dan de baja.

Si existe evidencia objetiva de que el valor en libros no es recuperable, se efectúan las oportunas correcciones valorativas por la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, en la estimación del deterioro de estas inversiones se toma en consideración el patrimonio neto de la sociedad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración. La corrección de valor y, en su caso, su reversión se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se produce.

Las participaciones en entidades asociadas se encuentran registradas en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo – Instrumentos de patrimonio" del balance y valoradas por su coste de adquisición, neto de los deterioros que, en su caso, pudiesen haber sufrido dichas participaciones (véase Nota 4.7.3).

Las remuneraciones devengadas por estas participaciones, siempre que no procedan inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, se registran, en el capítulo "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias (véase Nota 16.1).

Fondos de Activos Bancarios (FABs)

El artículo 20 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, habilita a la Sociedad a constituir compartimentos de patrimonio separados en los denominados "Fondos de Activos Bancarios" (en adelante, FABs).

El objeto social de los FABs, entidades con naturaleza de fondo que carecen de personalidad jurídica, será la liquidación de la cartera de activos y pasivos aportados por Sareb, para lo cual contará con el plazo por el cual hayan sido constituidos.

Para la contabilización de las inversiones en FABs, la Sociedad distingue entre:

- FABs mediante la creación de los cuales no se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a los activos y pasivos transferidos a inversores terceros. Como norma general, dichos fondos son aquellos en los que la Sociedad retiene el control y más del 50% de la suma del pasivo y el patrimonio neto del Fondo. En estos casos, la Sociedad no da de baja los activos y pasivos (esto es, no reconoce ningún ingreso por ventas ni sus correspondientes costes) y los valora con los mismos criterios aplicables antes de la transferencia, si bien registra un pasivo por un importe igual a la contraprestación recibida que valora a coste amortizado, neteando en su caso y reconociendo tanto los ingresos de los activos transferidos no dados de baja como los costes del nuevo pasivo financiero en el momento de su efectiva transmisión a terceros. Al 31 de diciembre de 2024, el único FAB constituido que no ha sido desconsolidado es Árkura Homes, Fondo de Activos Bancarios. Dicho FAB tiene su propia normativa contable y fiscal.
- FABs mediante la creación de los cuales se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a los activos y pasivos transferidos a inversores terceros. Como norma general, dichos fondos son aquellos en los que la Sociedad no retiene más del 50% del total pasivo y patrimonio neto del Fondo. En estos casos, y dado que generalmente se ha transferido al inversor el control de los activos transferidos, la Sociedad registra en el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo – Instrumentos de patrimonio" el coste de los valores equivalentes al capital social suscritos por la Sociedad (en el caso de FABs que hayan emitido instrumentos de capital). La valoración de dichos instrumentos de patrimonio se rige por lo estipulado en la Nota 4.7.3 (Deterioro de Instrumentos de patrimonio emitidos por FABs). Adicionalmente, en caso de existir financiación otorgada por la Sociedad o que los instrumentos emitidos por dichos FABs hayan tenido la consideración de instrumentos de deuda, la misma se registra en el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo - Créditos a empresas". Al 31 de diciembre de 2024, el único FAB que se encuentra desconsolidado es Esla, Fondo de Activos Bancarios, del que la Sociedad tiene una participación menor al 20%, por lo que lo analizaremos en la Nota 7.1.2.

A continuación, se presentan las principales operaciones realizadas con los FABs durante los ejercicios 2024 y 2023:

Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios

Con fecha 5 de junio de 2019, la Sociedad procedió a la constitución de "Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios" mediante la aportación de una cartera de suelos, obras en curso, y determinados derechos económicos asociados a diversos activos de Sareb, cuyo coste contable conjunto ascendía a 727.831 miles de euros, por un precio agregado de 811.389 miles de euros. El precio de venta fue satisfecho por el fondo mediante la emisión de 5.000 valores de 162.278 euros de valor nominal cada uno.

Con fecha 5 de marzo de 2020, la Sociedad procedió a vender 500 valores de capital del denominado "Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios", los cuales suponen un 10% del total de valores emitidos por dicho fondo. El precio de venta que fue asignado a dichos valores ascendió a 81.139 miles de euros, de los cuales 16.228 miles de euros fueron abonados en el acto. Sobre las cantidades aplazadas se estableció el siguiente calendario de pagos: 16.228 miles de euros tenían fijado un vencimiento para el 1 de noviembre de 2020, el cual se cobró en su totalidad; un segundo pago de 16.228 miles de euros, que se estableció con un vencimiento para el 1 de noviembre de 2021, el cual se cobró en su totalidad durante el ejercicio 2021; y por último, un último pago de 32.455 miles de euros, que tenía un vencimiento fijado para el 1 de noviembre de 2022, y que fue posteriormente extendido, en virtud de sendos acuerdos de diferimiento de pagos suscritos por las partes con fechas 31 de octubre del 2022 y, posteriormente, 15 de diciembre del 2022, hasta el día 30 de diciembre 2022.

En dicha fecha, la Sociedad, Penélope S.A.R.L y Lewistown Invest, S.L.U. suscribieron un contrato de compraventa de los valores del FAB para la desinversión total de Penélope S.A.R.L. en el fondo, con la adquisición nuevamente de ese 10% de los valores por Sareb, esto es, 500 valores de capital del fondo por un precio de 157.941 euros de valor nominal cada uno, lo que hace un precio de venta total de 78.971 miles de euros. Posteriormente, cumplida la condición suspensiva prevista en dicho contrato, las Partes hicieron constar con fecha 8 de marzo de 2023 la plena validez y eficacia de la compraventa de los valores objeto del contrato y, en consecuencia, procedieron a su consumación, compensándose así al precio total de la venta, 32.455 miles de euros como importe aplazado pendiente y diferido, descrito en el punto anterior. Para el resto del importe a abonar, esto es 46.516 miles de euros, se estableció el siguiente calendario de pagos: 13.955 miles de euros cuyo vencimiento se fijó para el 29 de junio de 2023, el cual se pagó en su totalidad durante el ejercicio 2023; 13.955 miles de euros cuyo vencimiento se fijó para el 29 de diciembre de 2023, el cual se pagó en su totalidad durante el ejercicio 2023; 9.303 miles de euros cuyo vencimiento estaba fijado para el 1 de julio de 2024, el cual ha sido pagado en su totalidad durante el ejercicio 2024; y por último, 9.303 miles de euros cuyo vencimiento estaba fijado para el 30 de diciembre de 2024, el cual ha sido pagado en su totalidad durante el ejercicio 2024.

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

Durante los ejercicios 2024 y 2023, dicho fondo no ha realizado ninguna devolución de las aportaciones, en cumplimiento de la cascada de pagos definida en su estatuto, en base a la caja generada por el fondo en dichos ejercicios, tras ser propiedad al 100% de la Sociedad (véase Nota 13.4).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad tenía concedidas las siguientes líneas de financiación a "Árqura Homes Fondo de Activos Bancarios" (véase Nota 7.2):

- Una póliza de crédito destinada a financiar los gastos iniciales del fondo, así como los diversos costes de mantenimiento de los activos transmitidos. Dicha póliza de crédito tiene un disponible de 75.000 miles de euros, de los cuales se encuentran dispuestos 9.837 miles de euros al 31 de diciembre de 2024, teniendo en cuenta los reembolsos ejecutados durante el presente ejercicio (7.715 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).
- Una póliza de crédito destinada a financiar los costes de urbanización futuros de todos aquellos solares transmitidos. El disponible de dicha póliza de crédito asciende a 100.000 miles de euros. El importe dispuesto de esta póliza de crédito al 31 de diciembre de 2024 ha ascendido a 14.399 miles de euros, teniendo en cuenta que se han ejecutado reembolsos durante el ejercicio 2024 (65.620 miles dispuestos al 31 de diciembre de 2023).

- Por último, durante el ejercicio 2024 se han formalizado 38 nuevos contratos de préstamos promotores por un importe total agregado de 49.454 miles de euros destinados a financiar obras de promoción inmobiliaria. A cierre del ejercicio, y en base a los préstamos vigentes, el importe dispuesto ha ascendido a 324.317 miles de euros, teniendo en cuenta los reembolsos ejecutados durante el presente ejercicio (307.841 miles de euros al 31 de diciembre de 2023).

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

4.6.2 Instrumentos de patrimonio

En esta categoría se ha incluido toda la cartera de participaciones en entidades sobre las que no se tiene capacidad para ejercer una influencia significativa, es decir, se tiene menos de un 20% de los derechos de voto. Se encuentran registradas en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo – Instrumentos de patrimonio" del balance y valoradas por su coste de adquisición, neto de los deterioros que, en su caso, pudiesen haber sufrido dichas participaciones (véase Nota 4.7.3).

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

Esla Fondo de Activos Bancarios

Con fecha 23 de octubre de 2019, la Sociedad procedió a constituir "Esla Fondo de Activos Bancarios" mediante la aportación de suelos y de obras en curso paradas, cuyo coste contable conjunto ascendía a 50.199 miles de euros, por un precio agregado de 52.180 miles de euros.

El precio de venta se pagó por parte del fondo con la emisión de 300 valores de 104.360 euros de valor nominal. Adicionalmente, el 40% del precio se aplazó mediante la concesión de un préstamo senior, cuya fecha de vencimiento final era el 23 de octubre de 2024. El importe total de la financiación senior ha ascendido a 20.872 miles de euros, y al 31 de diciembre de 2023 ya se encontraba devuelta en su totalidad. Dicho importe, se encontraba registrado en el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo – Instrumentos de patrimonio" del balance adjunto.

Con fecha 31 de diciembre de 2019, la Sociedad procedió a la venta del 95% de los valores de dicho fondo, esto es, 285 valores, los cuales se han vendido a su valor nominal el cual ascendía a 29.743 miles de euros. El precio de venta se cobró en su totalidad en la fecha de la venta.

Tras esta venta de valores, la Sociedad pasa a ser accionista minoritario de "Esla Fondo de Activos Bancarios", al mantener una participación del 5% en dicho fondo. En consecuencia, la Sociedad ha procedido a desconsolidar los activos y pasivos de dicho fondo de las presentes cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad tenía concedidas las siguientes líneas de financiación (véase Nota 7.1.2 – Otros activos financieros):

- Una financiación senior en dos tramos C1 y C2. Dicha financiación senior tenía un disponible de 20.872 y 8.554 miles de euros respectivamente, donde para ambos tramos, y considerando los reembolsos ejecutados en el presente ejercicio, la financiación se encuentra cancelada al 31 de diciembre de 2024. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2023 el tramo C2 aún tenía dispuestos 663 miles de euros.
- Por último, se procedió a conceder un préstamo destinado a financiar el CAPEX incurrido en los activos adquiridos. El límite de dicha financiación se fijó en 44.380 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2024, dicha línea de crédito se ha cancelado al haber llegado su fecha de vencimiento (al 31 de diciembre de 2023 dicha línea de crédito se encontraba dispuesta por importe de 3.045 miles de euros).

Las anteriores financiaciones devengan un tipo de interés a favor del 3% fijo, tanto al 31 de diciembre de 2024 como al 31 de diciembre de 2023.

4.6.3 Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto y Activos financieros a coste amortizado

Activos financieros a coste amortizado

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

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

Los activos financieros a coste amortizado se encuentran registrados en el balance al 31 de diciembre de 2024, en los epígrafes, dentro de "Inversiones financieras a largo y corto plazo", de "Valores representativos de deuda" y "Otros activos financieros", y en los epígrafes de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del activo del balance a dicha fecha.

La Sociedad sigue la política de traspasar al epígrafe de activos dudosos aquellos préstamos y créditos que cuenten con cuotas de intereses y/o capitales vencidas con una antigüedad superior a 90 días.

Valoración inicial

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

Valoración posterior

Los activos incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado neto del posible deterioro que hayan podido sufrir. Los intereses devengados por estos activos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en aplicación del tipo de interés efectivo.

Sin perjuicio de lo anterior, determinadas partidas establecidas en la normativa aplicable, con plazo de vencimiento inferior a un año, se registran inicialmente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar sus flujos de efectivo no es significativo, valorándose posteriormente por este mismo importe.

Las pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan existir sobre estos activos se registran de acuerdo con lo dispuesto en la Nota 4.7.2.

Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto

En esta categoría de instrumentos financieros se incluyen aquellos préstamos en los que el modelo de negocio aplicado a los mismos consiste en recibir los flujos contractuales del activo que sean únicamente cobros de principal e intereses o acordar su enajenación. Los activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se encuentran registrados en el balance al 31 de diciembre de 2024, en el epígrafe de, "Inversiones financieras a largo plazo y corto plazo" correspondientes a "Créditos a terceros y vinculadas" del activo del balance a dichas fecha.

La Sociedad sigue la política de traspasar al epígrafe de activos dudosos aquellos préstamos y créditos que cuenten con cuotas de intereses y/o capitales vencidas con una antigüedad superior a 90 días.

Valoración inicial

Con carácter general, los activos financieros incluidos en esta categoría se registran inicialmente por su valor razonable, que es el precio de la transmisión/adquisición, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Durante el ejercicio 2013, la Sociedad procedió a activar como mayor valor de los activos los costes incurridos necesarios para la toma de control de éstos, los cuales ascendieron a 17.561 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el importe activado de dichos gastos ha ascendido a 8.091 y 8.837 miles de euros, respectivamente (Nota 7.1.1.).

Conforme a lo dispuesto en la letra a) del apartado 10 de la Disposición Adicional 7ª de la Ley 9/2012, el coste de adquisición de los activos recibidos de las entidades cedentes del Grupo 1 y Grupo 2 se determinó aplicando los precios de traspaso para cada tipología de activos que fueron fijados por resolución del Banco de España de conformidad con los criterios establecidos en el Real Decreto Ley 1559/2012.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su valor razonable, sin deducir los costes de transacción en que se pudiera incurrir en su enajenación. Los cambios que se producen en el valor razonable se registran directamente en el patrimonio neto. Los intereses devengados por estos activos se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias en aplicación del tipo de interés efectivo. Desde el ejercicio 2021, y conforme a la consulta nº2 127/2021, la Sociedad ha dejado de considerar el valor de las garantías reales de su cartera de préstamos y créditos en la estimación y cálculo del tipo de interés efectivo. En consecuencia, la Sociedad ha detenido el devengo de intereses durante el ejercicio 2023 y 2024, habiendo procedido a registrar únicamente aquellos intereses que han sido cobrados.

Como establece asimismo la Circular 5/2015 y sus sucesivas modificaciones, el saldo deudor en Ajustes de valor resultante de la valoración posterior de los instrumentos financieros indicados se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias únicamente en aquellos ejercicios en los que el resultado de la Sociedad sea positivo.

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

Sin perjuicio de lo anterior, determinadas partidas establecidas en la normativa aplicable, con plazo de vencimiento inferior a un año, se registran inicialmente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar sus flujos de efectivo no es significativo, valorándose posteriormente por este mismo importe.

Las pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan existir sobre estos activos se registran de acuerdo con lo dispuesto en la Nota 4.7.2.

4.7 Deterioro de activos financieros, inversiones inmobiliarias y otras cuentas a cobrar

Tal y como se indica en la Nota 2.1, durante el ejercicio 2015, el Banco de España en desarrollo de lo dispuesto en el apartado 10 de la Disposición Adicional 7ª de la Ley 9/2012 procedió a publicar la Circular contable 5/2015 por la cual se desarrollan las especificidades contables de la Sociedad.

La publicación de dicha Circular 5/2015 pasa a regular los criterios en los que debe basarse la metodología que ha de emplear la Sociedad para estimar el valor de los activos transferidos por las entidades del Grupo 1 y 2. Según lo estipulado en la Circular el cálculo de dicho valor se deberá realizar de manera acorde con la empleada en su día para la determinación de los precios de transferencia a la Sociedad, teniendo en cuenta la evolución de los precios de mercado y los horizontes temporales previstos por la Sociedad, los cuales se actualizan y aprueban por el Consejo de Administración con carácter anual.

La Sociedad, en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular, ha desarrollado y aprobado la metodología para estimar las correcciones valorativas por deterioro basada en los criterios establecidos en la misma.

El reconocimiento del deterioro surgido como consecuencia de la valoración de los activos se deberá realizar por unidad de activos. La Circular establece la compensación de minusvalías con plusvalías de activos dentro de la misma "unidad de activos". Las unidades de activos definidas en la Circular son las siguientes:

- a) Los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas, cualquier que sea su procedencia siempre que figuren en los balances individuales de las entidades cedentes o bien en sus balances consolidados en el momento del traspaso.

b) Los siguientes derechos de crédito:

- Préstamos o créditos para la financiación de suelo para promoción inmobiliaria en España o para la financiación de construcciones o promociones inmobiliarias en España, en curso o terminadas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable.
 - Préstamos participativos concedidos a sociedades del sector inmobiliario o a sociedades vinculadas a ellas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable.
 - Otros préstamos o créditos concedidos a titulares de créditos o préstamos incluidos en el apartado 1.º anterior, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso para que Sareb pueda llevar a cabo una adecuada gestión de los activos transferidos.
- c) Los bienes inmuebles y derechos de crédito que cumplan los requisitos previstos en las letras anteriores procedentes de sociedades del sector inmobiliario, o de sociedades vinculadas a ellas, sobre las que la entidad de crédito ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.
- d) Los instrumentos representativos del capital de sociedades del sector inmobiliario o de sociedades vinculadas a ellas que, de forma directa o indirecta, permitan a la entidad de crédito o a cualquier otra entidad de su grupo ejercer el control conjunto o una influencia significativa sobre ellas, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso por poseer estas un volumen muy notable de activos a los que se refiere la letra a), o servir de cauce efectivo para que la entidad desarrolle actividades de construcción o promoción inmobiliaria en España.
- e) Préstamos o créditos al consumo o a pequeñas y medianas empresas, de préstamos o créditos garantizados con hipotecas residenciales y de cualesquiera otros activos no incluidos en dichos apartados, siempre que esos activos se encuentren especialmente deteriorados o que su permanencia en balance se considere perjudicial para la viabilidad de la entidad. La apreciación de la concurrencia de estas circunstancias requerirá informe previo del Banco de España.

No obstante, la definición por parte de la Circular 5/2015 de 5 unidades de activos, únicamente le son de aplicación a Sareb las dos primeras: la relativa a los inmuebles adjudicados traspasados en origen a Sareb y la constituida por los derechos de crédito en origen.

Cabe destacar que la Circular establece que los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad a las fechas de traspaso permanecerán en la unidad de activos en la que fueron incluidos inicialmente.

Al cierre de ejercicio, o cada vez que la Sociedad proporcione información pública sobre su situación financiera, se debe evaluar la necesidad de efectuar correcciones valorativas por deterioro de cada una de las unidades de activos. Para ello se evaluará, con la mejor información disponible en cada momento, si el valor en libros de la unidad de activos resulta superior al valor estimado de la unidad de activos en su conjunto conforme a la metodología desarrollada por la Sociedad, según los criterios establecidos en la norma cuarta de la Circular 5/2015. En caso de que así sea, se reconocerá un deterioro de valor neto de su efecto impositivo, con cargo al epígrafe "Ajustes por cambios de valor" dentro del Patrimonio Neto de la Sociedad, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto Ley 4/2016 (véase Nota 2.1).

El saldo deudor de dicha cuenta se imputará a la cuenta de pérdidas y ganancias únicamente en aquellos ejercicios en los que el resultado de la Sociedad sea positivo.

El deterioro de valor de cada "unidad de activos" podrá revertirse cuando se evidencie que se ha recuperado el valor de los activos de la "unidad de activos", conforme a la metodología desarrollada por la Sociedad y regulada por la Circular 5/2015, con el límite del valor que tendría la "unidad de activos" de no haber registrado ningún deterioro.

En cada "unidad de activos", el importe de las minusvalías en los activos deteriorados podrá compensarse con plusvalías de los activos no deteriorados incluidos en la misma "unidad de activos", estimadas de acuerdo con los criterios de la norma cuarta de la Circular 5/2015.

La Sociedad, en cumplimiento de la Circular 5/2015 del Banco de España ha procedido a valorar, la totalidad de su cartera de Activos Financieros e Inmobiliarios. No obstante, considerando el elevado volumen de activos y colaterales sujetos al proceso de valoración y a la complejidad de dicho proceso, para un pequeño porcentaje de la cartera no se ha obtenido una tasación elegible de acuerdo con la Norma 4ª de la Circular.

La baja de balance de los activos se realizará por su valor contable, sin considerar las correcciones valorativas por deterioro de valor estimadas por "unidades de activos" como consecuencia de la aplicación de lo previsto en la norma cuarta.

A continuación, se presentan los criterios aplicados por la Sociedad para determinar la existencia de pérdidas por deterioro en cada una de las distintas unidades de activos identificadas, así como el método seguido para el cálculo de las coberturas contabilizadas por dicho deterioro y para su registro.

4.7.1 Deterioro de la unidad de activos inmobiliarios

Dicha unidad de activos incluye los saldos registrados en los epígrafes de "Inversiones Inmobiliarias" y "Existencias" a excepción de 8.255 y 9.679 millones de euros en 2024 y 2023, respectivamente, de activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas por la Sociedad con posterioridad a la fecha de traspaso de los activos financieros y que han sido valorados dentro de la unidad de activos detallada en la Nota 4.7.2.

Para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios la Sociedad tiene en cuenta las características que un comprador debidamente informado utilizaría para decidir su adquisición, tales como su localización geográfica, la disponibilidad de infraestructuras, su situación legal, las condiciones para su venta o explotación, la oferta y demanda de activos similares, su uso más probable, así como aspectos relacionados con la planificación urbanística, evolución demográfica y los precios de los suministros. A efectos de tener en cuenta la situación legal del activo y las consideraciones de planificación urbanística, la Sociedad ha utilizado, en la valoración de los terrenos, los niveles urbanísticos definidos en el artículo 4 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Estimación del valor de Inversiones Inmobiliarias en renta

En aquellas inversiones inmobiliarias que la Sociedad mantiene en régimen de alquiler el valor se ha estimado a partir del descuento de flujos de efectivo futuros, considerando el nivel de ocupación correspondiente a la fecha de valoración, la probabilidad de ocupación futura del inmueble y las rentas de mercado actuales.

Estimación del valor mediante tasaciones individuales

La Sociedad ha estimado el valor de sus activos inmobiliarios de manera individual según informes de valoración de expertos independientes con experiencia demostrable en la zona y la tipología de activos tasados. En concreto la valoración de los activos ha sido realizada por sociedades de tasación inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España, conforme a los criterios previstos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de inmuebles. De acuerdo con lo especificado en la Norma 4ª de la Circular 5/2015 de Banco de España, para la realización de dichas tasaciones se ha considerado por parte de los expertos independientes los siguientes métodos en función de la tipología de activos:

- Método residual dinámico para terrenos.
- Descuento de flujos de efectivo futuros para los activos en régimen de obtención de rentas, considerando los niveles de ocupación previstos y rentas de mercado actuales.

La Sociedad como mínimo, cada tres años, revisará las tasaciones hipotecarias realizadas sobre sus activos inmobiliarios realizando un cambio del experto independiente. En caso de que las condiciones y circunstancias de mercado evidencien la necesidad de realizar tasaciones con una mayor frecuencia la Sociedad disminuirá dicho periodo.

Estimación de valor de vivienda terminada, anejos y locales comerciales

En el caso de viviendas terminadas y anejos a ellas (tales como garajes o trasteros) tal y como estipula la Norma 4ª de la Circular 5/2015 del Banco de España, se podrán valorar con métodos automáticos de valoración realizados por expertos independientes (sociedades de tasación inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España). Dichos métodos se podrán utilizar para determinar el valor de los locales comerciales de aquellas poblaciones en las que exista un mercado representativo de inmuebles comparables en el sentido de que puedan encontrarse, prácticamente en cualquier momento, operadores dispuestos a negociar una compraventa o alquiler. No obstante, es política de la Sociedad realizar una tasación ECO, al opinar que las mismas representan de manera fiel la situación del activo y su valor razonable.

Aquellas valoraciones realizadas mediante métodos automáticos se recalculan todos los años y se realizan teniendo en cuenta las estadísticas del Instituto Nacional de Estadística sobre la evolución del precio de la vivienda nueva y usada.

Estimación de valor del resto de activos por estimaciones o metodologías internas

En el caso de activos inmobiliarios de naturaleza distinta a los descritos en los apartados anteriores y con valor contable agregado por lote inferior a un millón de euros, la compañía ha utilizado su mejor estimación para determinar su valor actualizado, al menos, de forma anual. Dichas estimaciones se han realizado aplicando modelos de valoración cuya metodología ha sido validada por un experto externo independiente, y exclusivamente para aquellos activos en que se disponía de los datos necesarios suficientemente testados. En caso contrario dichos activos se valorarían a través de tasaciones ECO.

Adicionalmente a las valoraciones realizadas de acuerdo con los métodos anteriores, la metodología desarrollada por Sareb, basada en los criterios establecidos en la Circular 5/2015 aplicable tanto a activos inmobiliarios como financieros, incluye una serie de hipótesis entre las que destacan las siguientes:

- Ajustes para reflejar la evolución estimada de los precios de mercado y los horizontes temporales aprobados por el Consejo en la metodología de valoración. Para la aplicación de estos ajustes, los Administradores han empleado su mejor estimación en función de la tipología y localización de los diferentes activos inmobiliarios, así como las estimaciones de ventas en los diferentes años.
- Estimación de los costes de mantenimiento y comercialización, los cuales se deducen de las valoraciones estimadas. Para el cálculo de dicha estimación de costes se han considerado las estimaciones medias de permanencia del activo reflejadas en el párrafo anterior.
- Tasa de descuento o actualización. La valoración obtenida tras la aplicación de los anteriores ajustes se actualiza a valor presente aplicándole una tasa de descuento estimada teniendo en consideración el coste de financiación de la Sociedad.
- Asimismo, y en aplicación de la Circular, cualquier valoración que resulte en un 15% por encima del valor hipotecario o del valor obtenido mediante procedimientos estadísticos muestrales o por modelos automáticos de valoración, se deberá evidenciar con más de una transacción de mercado sobre activos similares. No obstante, la Sociedad no ha realizado ajuste alguno por encima del 15% del valor hipotecario o de las valoraciones obtenidas mediante procedimientos estadísticos muestrales o por modelos automáticos de valoración.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presenta minusvalías netas en esta unidad de activos por importe de 1.197 millones de euros (969 millones de euros al 31 de diciembre de 2023). Como resultado de dicho deterioro, la Sociedad mantiene provisiones, las cuales han sido dotadas con cargo al epígrafe "Ajustes por cambios de valor – Deterioro de Activos Inmobiliarios" del patrimonio. Dicha provisión se encuentra registrada en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" del balance adjunto (Nota 5).

4.7.2 Deterioro de préstamos y créditos a cobrar y activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas

Cuentas a cobrar de origen comercial

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para ajustar las cuentas a cobrar de origen comercial a su valor recuperable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce este deterioro se registra en la cuenta de resultados. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad mantiene una provisión por deterioro de sus cuentas a cobrar de origen comercial por importe de 118.888 y 112.388 miles de euros, respectivamente (véase Nota 9).

Préstamos y créditos y otros activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas

El valor de los activos financieros representativos de deuda traspasados a la Sociedad se estima individualmente según la capacidad de pago de los deudores principales obligados al pago, considerando, en su caso, la posible existencia de fiadores o avalistas con capacidad de pago demostrada.

En relación con la estimación de la capacidad de pago de los deudores se estima bien de manera individual según la capacidad de pago del deudor si esta es contrastable documentalmente y evidenciada sobre el cumplimiento de las obligaciones contractuales sin demoras ni retrasos significativos en los pagos. En el caso de préstamos sin garantía real se lleva a cabo una evaluación colectiva, considerando que se refleje la pérdida esperada de la cartera en cuestión, con excepción de los activos financieros sin garantía real que presenten impagos o retrasos contractuales con una antigüedad superior a 18 meses para los que se consideran, salvo prueba en contrario, con valor nulo. Dicho criterio se aplica al valor residual de los activos con garantía real distinta del primer rango, tras deducir toda la responsabilidad asegurada con las de mejor rango, incluidos los intereses de demora. Exclusivamente cuando la Sociedad sea el único acreedor de mejor rango, se utiliza el valor actualizado de la deuda cuando esta sea inferior a la responsabilidad hipotecaria y el valor de la garantía pudiera cubrir tanto los créditos de mejor rango como los de inferior rango, ya sea de forma total o parcial.

Para aquellos activos financieros (o activos inmobiliarios recibidos en pago de deudas por la Sociedad) sobre los cuales se estime que la recuperación de los importes adeudados se realizará mediante la ejecución de las garantías y estas representen un derecho real de primer rango sobre activos inmobiliarios, o de inferior rango si se cumplen los requisitos descritos en el párrafo anterior, la valoración del activo financiero se realizará tomando en consideración la valoración inmobiliaria de las garantías. Dicha valoración se realiza conforme a lo estipulado en la Nota 4.7.1 de Activos Inmobiliarios (incluyendo en la estimación de costes no solo los de mantenimiento y comercialización hasta la venta posterior del colateral, sino también los necesarios para la ejecución de las garantías (procesales, jurídicos y fiscales).

En el caso que los préstamos y partidas a cobrar cuenten con garantías reales distintas a inmuebles, tales como pignoración de valores de deuda o capital, la Sociedad calcula su valor de mercado a la fecha de valoración si es un instrumento financiero negociado en un mercado activo o en su caso utiliza técnicas de valoración generalmente aceptadas.

En la estimación del valor de estos activos se ha aplicado la metodología de valoración aprobada por el Consejo y que se han detallado en la Nota 4.7.1.

La composición de la provisión por depreciación de la unidad de préstamos y créditos para los ejercicios 2024 y 2023 es la siguiente:

Tipología operación	31/12/2024		31/12/2023	
	Valor contable (millones de euros)	Minusvalía/(plusvalía) (millones de euros)	Valor contable (millones de euros)	Minusvalía/(plusvalía) (millones de euros)
Con garantía Real	5.888	2.584	7.514	3.310
Personales o sin primeras cargas	1.042	972	1.259	1.139
Adjudicados Sareb	8.255	4.142	9.679	4.485
Totales	15.185	7.698	18.452	8.934

Como resultado del test de deterioro realizado, la Sociedad mantiene provisiones, las cuales han sido dotadas con cargo al epígrafe "Ajustes por cambios de valor – Deterioro de Activos Financieros" al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por importe de 7.698 y 8.934 millones de euros, respectivamente en concepto de deterioro de instrumentos de deuda calificados como préstamos y partidas a cobrar, así como activos recibidos en pago de deuda (véase Nota 7.1.1.). No obstante, si bien dicha provisión ha sido calculada por unidad de activo en virtud de lo establecido en la Circular 5/2015, la misma ha sido asignada, al 31 de diciembre de 2024, atendiendo a la clasificación actual de los activos, registrando en el epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo – Créditos a terceros y vinculadas" la correspondiente a instrumentos de deuda clasificados como préstamos y partidas a cobrar por importe de 3.556 millones de euros (4.449 millones de euros al 31 de diciembre de 2023) (véase Nota 7.1.1.) y en el epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" la correspondiente a activos recibidos en pago de deuda por importe de 4.142 millones de euros (4.485 millones de euros al 31 de diciembre de 2023) (véase Nota 5).

4.7.3 Deterioro de participaciones en entidades asociadas e instrumentos de patrimonio

La estimación y contabilización de las pérdidas por deterioro de las participaciones en entidades de grupo y asociadas se realizan por parte de la Sociedad siempre que exista evidencia objetiva, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable, de que el valor en libros de una inversión en estas sociedades puede no ser recuperable.

En la estimación de la existencia de evidencia de deterioro de estas participaciones se consideran, entre otros factores, caídas de su valor teórico contable ajustado por las plusvalías tácitas no registradas de las sociedades o la evolución de su cotización (en caso de que las sociedades coticen), falta de actividad de la entidad participada, situación financiera de la entidad, etc.

El importe de la pérdida por deterioro a registrar se estima como la diferencia entre el valor en libros de las participaciones y su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor valor entre su valor razonable, menos los costes de venta, y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

En aquellos casos en los que no es posible realizar la estimación del importe recuperable de una inversión de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo anterior o en aquellas inversiones poco significativas, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración para estimar su deterioro.

En aplicación de la consulta 2 del BOICAC 79, las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran como un gasto o un ingreso, respectivamente, en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros – Deterioro y pérdidas" formando parte del resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión de un deterioro previamente registrado tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha procedido a dar de baja 21.921 miles de euros de deterioro por la venta de la participación que tenía la Sociedad sobre Neinor Homes, S.A. El impacto que se refleja en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta es de un gasto que ha ascendido a 3.244 miles de euros en el epígrafe "Coste de las ventas de FABs, otras empresas del grupo y asociadas", debido a que el valor en libros de dicha participación era de 25.165 miles de euros. Durante el ejercicio 2023, el deterioro dado de baja por la Sociedad ascendió a 761 miles de euros (véase Nota 7.1.2 – Instrumentos de patrimonio).

Por otro lado, la Sociedad ha revertido 13.172 miles de euros de deterioro por la liquidación y disolución del FAB Teide a 17 de diciembre de 2024. Dicha reversión junto con la baja del importe del valor en libros de la participación, no tiene impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 7.1.2 – Otros activos financieros).

4.8 Categorías de clasificación de los pasivos financieros

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

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

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

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Sin perjuicio de lo anterior, determinadas partidas establecidas en la normativa aplicable, con plazo de vencimiento inferior a un año, se registran inicialmente por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar sus flujos de efectivo no es significativo, valorándose posteriormente por este mismo importe.

Los intereses devengados por estos pasivos, calculados mediante la aplicación del método del tipo de interés efectivo, se registran en el capítulo "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.9 Derivados de Cobertura

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

4.10 Baja de los instrumentos financieros

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

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

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

4.11 Existencias

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

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

Se transfiere de "Inversiones Inmobiliarias" al epígrafe de "Existencias" todos aquellos activos inmobiliarios sobre los cuales los órganos de la Sociedad han aprobado un plan de inversión y desarrollo de éstos para su posterior venta minorista.

Se transfiere de "Edificios en construcción" a "Edificios terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias cuya construcción ha terminado en el período y estén pendientes de venta.

Los criterios aplicables al análisis de deterioro de las existencias son similares a los aplicables a las Inversiones Inmobiliarias (véase Nota 4.7.1.).

4.12 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, la Sociedad no mantiene saldos ni ha efectuado transacciones en moneda extranjera por un importe significativo. No se ha registrado ningún importe por este concepto durante el ejercicio 2024 mientras que durante el ejercicio 2023 la cifra ascendió a un gasto de 3 miles de euros.

4.13 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Presentación en la cuenta de pérdidas y ganancias

La Sociedad, siguiendo lo estipulado en el apartado 10 de la Disposición Adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de diciembre, y su modificación incluida en la Disposición Adicional novena de la Ley 26/2013, de 27 de diciembre, así como lo estipulado en la Circular 5/2015 del Banco de España ha procedido a registrar los ingresos generados como consecuencia del proceso de gestión y liquidación ordenada de todos los activos transferidos en la cuenta de pérdidas y ganancias de la Sociedad formando parte de su "Importe Neto de la Cifra de Negocios" (véanse Notas 2.1 y 16.1).

Ingresos por intereses

Sin menoscabo de los criterios previstos en la Norma de Registro y Valoración (NRV) 9ª del Plan General de Contabilidad (PGC), según la cual la valoración posterior de los activos financieros deberá seguir el criterio del coste amortizado así como que "los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo", la aplicación genérica del principio del devengo y del criterio del coste amortizado puede tener concretas aplicaciones prácticas en función de la tipología de los activos sobre los que se aplica, de las condiciones de adquisición de los mismos o incluso del sector que aplica dicho criterio, en la medida en que responda a la imagen fiel de los estados financieros.

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

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

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

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

Tras las diversas comunicaciones mantenidas entre la Sociedad y el ICAC, la consulta se ha aplicado de manera prospectiva, desde el ejercicio 2021.

Por otro lado, como parte del tipo de interés efectivo, la Sociedad registra dentro del epígrafe "Importe Neto de la Cifra de Negocios – Margen de recuperaciones de Préstamos y Créditos" la diferencia entre el valor recuperado y el valor neto contable de los préstamos y créditos que han sido cancelados o amortizados parcialmente.

Ingresos por ventas de préstamos y créditos

Por otro lado, los ingresos por ventas de préstamos se registran dentro del epígrafe de "Importe Neto de la Cifra de Negocios – Ventas de Préstamos y Créditos". Dicha venta se produce en el momento en el cual se han transferido al comprador todos los riesgos y beneficios relacionados con los activos financieros transferidos, momento que suele coincidir con la escrituración y cobro de la operación.

Ingresos por ventas de inmuebles (Inversiones Inmobiliarias y Existencias)

El reconocimiento de los ingresos por ventas de inmuebles (tanto Inversiones Inmobiliarias como existencias) se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. Este momento suele coincidir con la escrituración del bien en venta. El importe de las ventas de inmuebles se recoge en el epígrafe "Importe Neto de la Cifra de Negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

La Sociedad recoge en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta la dotación, en concepto de provisión para terminación de obra, de los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la liquidación de la promoción.

El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a las reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se contabiliza en el capítulo "Anticipos de clientes" del pasivo del balance adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de terrenos y solares cuando se transmiten los riesgos y beneficios de estos, que habitualmente se produce en la fecha en la que se escritura la compraventa.

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

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento. El importe de los ingresos por arrendamiento se recoge en el epígrafe "Importe Neto de la Cifra de Negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

4.14 Impuestos sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido. El Impuesto sobre sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

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

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

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

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

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

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

4.15 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad había constituido las provisiones de riesgos y gastos descritas en la Nota 12 así como provisiones a corto plazo por importe de 22.053 y 12.881 miles de euros, respectivamente. Dichas provisiones a corto plazo son, principalmente, provisiones por terminación de obra de las distintas promociones en curso de la Sociedad.

4.16 Transacciones con vinculadas

Se entiende por parte vinculada toda persona, física o jurídica, que tenga control o influencia significativa sobre una entidad, o sea persona clave de su Dirección. De acuerdo con los Administradores, ninguna entidad ejerce de forma única o conjunta control sobre la entidad y tampoco existe ninguna vinculación con el personal clave de la Dirección, distinta de su relación laboral.

Por otro lado, se entiende por influencia significativa el poder para intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la Sociedad, aunque sin llegar a tener el control de estas. En este sentido la Sociedad entiende que el FROB es el único accionista que ejerce influencia significativa en la Sociedad.

Con carácter general las transacciones con partes vinculadas se registran de acuerdo con las normas generales de valoración contenidas en el Plan General de Contabilidad, esto es, los elementos objeto de la transacción se registran por su valor razonable en el momento inicial, y posteriormente, de acuerdo con las normas contables correspondientes.

En la Nota 17, se ofrece información sobre las operaciones con partes vinculadas realizadas durante los ejercicios 2024 y 2023, y sobre los saldos mantenidos al 31 de diciembre de dichos ejercicios con partes vinculadas.

4.17 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no mantenía ningún tipo de pasivo por este concepto. No obstante, durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad ha registrado indemnizaciones por despido por importe de 651 y 761 miles de euros, respectivamente, los cuales se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos de personal – Sueldos, salarios y asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 16.4).

4.18 Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo, preparados de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación de la Sociedad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de explotación.

5. Inversiones Inmobiliarias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Terrenos y solares	5.413.746	6.436.518
Edificios terminados		
Viviendas – primera residencia	3.672.172	4.123.156
Oficinas, locales y naves polivalentes	465.535	817.758
Resto de inmuebles	329.141	444.115
Total Edificios terminados	4.466.848	5.385.029
de los que: Edificios en alquiler (Nota 6)	1.146.667	1.506.135
de los que: Suelo	2.767.679	3.295.449
Correcciones de valor por deterioro	(5.338.766)	(5.453.793)
Anticipos de Inversiones Inmobiliarias	986.805	1.197.974
Total Inversiones Inmobiliarias	5.528.633	7.565.728

Por su parte, el movimiento del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Terrenos y solares	Anticipos	Total
Coste				
Saldo al 1 de enero de 2024	5.654.654	6.436.518	1.197.974	13.289.146
Altas por adjudicaciones y daciones	152.781	115.839	536.945	805.565
Otras altas	20.517	31.798	14.130	66.445
Ventas y bajas (Nota 16.2)	(1.629.300)	(1.421.989)	-	(3.051.289)
Trasposos	509.085	253.159	(762.244)	-
Trasposos a "Existencias" (Nota 8)	2.534	(1.473)	-	1.061
Retiros por subsanaciones (Nota 1)	(1.719)	(106)	-	(1.825)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	4.708.552	5.413.746	986.805	11.109.103
Amortización				
Saldo al 1 de enero de 2024	(269.625)	-	-	(269.625)
Dotaciones con cargo a resultados (Nota 4.3)	(44.216)	-	-	(44.216)
Ventas, bajas y otros movimientos (Nota 16.2)	72.137	-	-	72.137
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(241.704)	-	-	(241.704)
Correcciones de valor por deterioro				
Saldo al 1 de enero de 2024	(2.750.982)	(2.702.811)	-	(5.453.793)
Dotaciones con cargo a "Ajustes por cambios de valor"	44.585	70.442	-	115.027
Saldo al 31 de diciembre de 2024	(2.706.397)	(2.632.369)	-	(5.338.766)
Saldos netos al 31 de diciembre 2024	1.760.451	2.781.377	986.805	5.528.633

Ejercicio 2023

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Terrenos y solares	Anticipos	Total
Coste				
Saldo al 1 de enero de 2023	6.485.737	7.063.460	1.119.919	14.669.116
Altas por adjudicaciones y daciones	249.406	191.265	598.649	1.039.320
Otras altas	11.182	76.118	20.079	107.379
Ventas y bajas (Nota 16.2)	(1.480.739)	(846.790)	(1.698)	(2.329.227)
Trasposos	393.746	132.271	(526.017)	-
Trasposos a "Existencias" (Nota 8)	(4.678)	(179.806)	(12.958)	(197.442)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	5.654.654	6.436.518	1.197.974	13.289.146
Amortización				
Saldo al 1 de enero de 2023	(281.978)	-	-	(281.978)
Dotaciones con cargo a resultados (Nota 4.3)	(51.248)	-	-	(51.248)
Ventas, bajas y otros movimientos (Nota 16.2)	63.601	-	-	63.601
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(269.625)	-	-	(269.625)
Correcciones de valor por deterioro				
Saldo al 1 de enero de 2023	(3.064.080)	(3.146.621)	-	(6.210.701)
Dotaciones con cargo a "Ajustes por cambios de valor"	313.098	443.810	-	756.908
Saldo al 31 de diciembre de 2023	(2.750.982)	(2.702.811)	-	(5.453.793)
Saldos netos al 31 de diciembre 2023	2.634.047	3.733.707	1.197.974	7.565.728

Los movimientos más significativos que se han producido durante los ejercicios 2024 y 2023 en este epígrafe se detallan a continuación:

Otras altas

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad ha disminuido el coste de las Inversiones Inmobiliarias por 66.445 y 107.379 miles de euros, respectivamente, donde, principalmente, se debe a las mejoras y desarrollos que ha realizado sobre sus elementos de este epígrafe. Dichas mejoras corresponden, entre otras, a las obras de urbanización ejecutadas sobre terrenos y solares.

Traspasos entre partidas

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad ha procedido a reclasificar del epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" al de "Existencias" 2.090 y 197.442 miles de euros correspondientes a diversos terrenos y obras en curso paradas sobre las que la Sociedad ha decidido iniciar o reactivar la construcción y promoción de viviendas (véase Nota 8).

Por el contrario, durante el ejercicio 2024, la Sociedad también ha procedido a reclasificar del epígrafe de "Existencias" al de "Inversiones Inmobiliarias" 3.151 miles de euros debido a la migración de un conjunto de activos al perímetro más directamente vinculado con el principio de sostenibilidad y utilidad social que gestiona Servihabitat Servicios Inmobiliarios (véanse Notas 1 y 8).

Anticipos de Inversiones Inmobiliarias

La Sociedad ha registrado en el epígrafe de "Anticipos de Inversiones Inmobiliarias" todos aquellos inmuebles adquiridos en procesos de ejecución hipotecaria que cuentan con un decreto de ejecución pero que aún están a la espera de adquirir firmeza. La Sociedad adoptó dicho criterio en el ejercicio 2017 para homogenizar el devengo contable y fiscal de la operación.

Ejecuciones hipotecarias y daciones en pago

Ejercicio 2024

Las principales operaciones de dación en pago durante el 2024 han estado relacionadas con la adquisición de suelos en diferentes estados urbanísticos, y situados en diferentes localizaciones. En este sentido, hay que destacar la formalización de 3 operaciones cuyo valor neto contable asignado ha ascendido a 58.167 miles de euros.

En lo referente a operaciones de ejecución hipotecaria, cabe mencionarla adjudicación judicial de un lote de suelos urbanizables, así como de un conjunto de inmuebles formado, entre otros, por viviendas, plazas de garajes, trasteros y locales. El valor neto contable asignado a estas 2 operaciones ha ascendido a 21.759 miles de euros.

Ejercicio 2023

Las principales operaciones de dación en pago durante el 2023 estuvieron relacionadas con la adquisición de terrenos, suelos y, conjuntos de viviendas, garajes y trasteros, situados en diferentes localizaciones. En este sentido, hay que destacar la formalización de 3 operaciones cuyo valor neto contable asignado ascendió a 49.938 miles de euros.

En lo referente a operaciones de ejecución hipotecaria, hay que destacar la formalización de 2 operaciones relacionadas con la adjudicación judicial de conjuntos de inmuebles formados por viviendas, plazas de garaje y suelos en diferentes fases de ejecución. El valor neto contable asignado a estas operaciones ascendió a 31.255 miles de euros.

Ventas y bajas

Ejercicio 2024

Las operaciones de mayor importe formalizadas durante el ejercicio 2024 se refieren a ventas de suelo en diferentes localizaciones. En este sentido, hay que destacar la formalización de 4 operaciones cuyo precio total ha ascendido a 49.280 miles de euros. Asimismo, cabe mencionar la venta de un conjunto de inmuebles formado por viviendas, plazas de garaje y locales por un precio de 11.500 miles de euros.

Ejercicio 2023

Las operaciones de mayor importe formalizadas durante el ejercicio 2023 se refirieron a ventas de suelo o aprovechamiento urbanístico en diferentes localizaciones. En este sentido, hay que destacar la formalización de 2 operaciones cuyo precio total ascendió a 56.229 miles de euros.

Asimismo, cabe mencionar formalización de 2 operaciones de venta de conjuntos de inmuebles formados por viviendas, plazas de garaje y trasteros por un precio de 13.206 miles de euros.

Por último, hay que destacar la venta de dos naves industriales por un precio de 11.000 miles de euros.

Subsanaciones

Durante el ejercicio 2024, se han producido subsanaciones en la cartera de activos inmobiliarios por valor de 1.825 miles de euros mientras que durante el ejercicio 2023 no se produjeron subsanaciones en este epígrafe (véase Nota 1).

Otra información

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023:

- La Sociedad no mantiene elementos de Inversiones Inmobiliarias completamente amortizados en su balance.
- No existían costes de desmantelamiento o retiro capitalizados como mayor coste de las Inversiones Inmobiliarias por importe significativo.
- Los activos adjudicados por Sareb y que forman parte de la Unidad de Activos financieros no han generado en su incorporación al balance de activos inmobiliarios resultado alguno.
- En tal sentido, la aplicación de las reglas de valoración establecidas por la Circular 5/2015 para la Unidad de Activos Inmobiliarios, constituida por aquellos que fueron cedidos en el origen de Sareb por las Entidades Cedentes, las cuales se encuentran clasificados en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" y de "Existencias" (véase Nota 8), presentan al final del ejercicio 2024 y 2023 una minusvalía respecto a su valor neto contable de 1.197 y 969 millones, respectivamente (véase Nota 4.7.1).
- Por su parte, la valoración de los activos adjudicados o recibidos en pago de deuda con posterioridad a la fecha de traspaso, realizada conforme a los criterios de la Circular 5/2015 del Banco de España, aporta a la Unidad de Activos Financieros (véase Nota 4.7.2) una minusvalía en de 4.142 y 4.485 millones de euros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, respectivamente, adicional a los requerimientos de saneamiento de las operaciones de crédito de dicha Unidad.
- El total de anticipos entregados por los clientes en concepto de reserva al 31 de diciembre de 2024 ha ascendido a 28.909 miles de euros (21.572 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) (véase Nota 14).

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las Inversiones Inmobiliarias.

6. Arrendamientos operativos

Al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad actúa como arrendadora en determinados contratos de arrendamiento operativo, cuyas cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente son las siguientes:

Cuotas mínimas	Miles de Euros	
	2024	2023
Menos de un año	34.690	34.430
Entre uno y cinco años	90.852	90.267
Más de cinco años	38.767	53.890
Total	164.309	178.587

Asimismo, los importes de las cuotas de arrendamiento y subarrendamiento operativos correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023 han sido registrados en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de acuerdo con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Pagos mínimos por arrendamiento	38.699	41.850
Repercusión gastos generales	1.404	872
Total (Nota 16.1)	40.103	42.722

La Sociedad tiene registrados un total de 7.011 alquileres sociales (2.186 generados en 2024), cuyo importe se adapta a la situación del inquilino, situándose el importe medio en 242 euros/mes (200 euros/mes en 2023).

Por otro lado, los acuerdos de arrendamiento más significativos satisfechos en base a condiciones de mercado son los que se desglosan a continuación:

Ubicación	Fecha del contrato	Tipo de inmueble	Importes brutos anuales (miles de euros)	Fecha de vencimiento
Murcia	29/02/2016	Conjunto de viviendas	387	28/02/2026
Illes Balears	25/06/2004	Local Comercial	294	14/01/2035
Cataluña	01/08/2003	Local Comercial	280	31/07/2028
Comunidad Valenciana	01/12/2022	Conjunto de viviendas	280	30/11/2029
Andalucía	27/05/2016	Local Comercial	280	06/03/2030

El coste neto de los inmuebles de la Sociedad que se encuentran en arrendamiento al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha ascendido a 1.146.667 y 1.506.135 miles de euros, respectivamente (véase Nota 5).

Por su parte, el importe de las cuotas contingentes, esto es rentas variables, correspondientes a dichos arrendamientos y registradas durante los ejercicios 2024 y 2023 en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" no son significativas.

Por último, con motivo de la venta el 12 de diciembre de 2023 del edificio de la Calle Costa Brava número 12 de Madrid, la Sociedad firmó un nuevo contrato de arrendamiento con la compradora del inmueble, donde Sareb tenía su sede social, ocupándolo en régimen de alquiler para seguir usándolo como sede principal, esto es, la planta baja, la planta segunda y la planta tercera del edificio de oficinas situado en la Calle Costa Brava número 12 de Madrid, y ciento doce plazas de aparcamiento situadas en los sótanos -1 y -2, y dieciséis plazas de aparcamiento exteriores situadas en el mismo edificio (véase Nota 4.2). La duración del contrato es hasta el 21 de noviembre de 2027.

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad ha devengado una renta anual de 1.051 miles de euros (1.068 miles de euros al 31 de diciembre de 2023), reduciéndose en 17 miles de euros porque, el 12 de agosto de 2024, la Sociedad redujo su número de plazas de aparcamiento en alquiler a ciento siete para las situadas en los sótanos -1 y -2, y once para las exteriores. Dicha renta se ha registrado como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El resto de los contratos de arrendamiento en los que la Sociedad actúa como arrendataria hacen referencia, principalmente, al arrendamiento de diverso material informático, cuyas cuotas de arrendamiento por estos conceptos no son significativas al cierre de los ejercicios 2024 y 2023.

7. Activos financieros a largo y corto plazo

A continuación, se presenta el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros mantenidos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

7.1 Detalle de inversiones financieras a largo y corto plazo

A continuación, se presenta un detalle de los activos financieros propiedad de Sareb al 31 de diciembre de 2024 y 2023, clasificados de acuerdo con el desglose requerido por la normativa aplicable:

Ejercicio 2024

Clases Categorías	Miles de Euros					
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo			Total
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	
Activos financieros a coste amortizado - Otros activos financieros	-	41.895	-	598.322	5.720	645.937
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto – Créditos a terceros	-	2.131.853	-	-	1.261.365	3.393.218
Activos financieros a coste	1.615	-	-	-	-	1.615
Total	1.615	2.173.748	-	598.322	1.267.085	4.040.770

Ejercicio 2023

Clases Categorías	Miles de Euros					Total
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo			
	Instrumentos de patrimonio	Créditos, derivados y otros	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	
Activos financieros a coste amortizado - Otros activos financieros	-	31.026	-	601.691	6.943	639.660
Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto – Créditos a terceros	-	3.360.256	-	-	986.195	4.346.451
Activos financieros a coste	1.615	-	3.244	-	-	4.859
Total	1.615	3.391.282	3.244	601.691	993.138	4.990.970

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

7.1.1 Créditos a terceros a largo y corto plazo

El detalle de los instrumentos financieros créditos a terceros a largo y corto plazo, por contraparte y tipo de instrumento, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Administraciones Públicas	10.619	17.616
Otros sectores residentes	279.762	347.276
Deudores con garantía real	278.032	346.441
con garantía hipotecaria	278.032	346.441
Otros deudores a plazo	189	638
Deudores a la vista y varios	1.541	197
Préstamos y créditos de dudoso cobro	6.166.555	7.842.085
Ajustes por valoración	(3.063.718)	(3.860.526)
Correcciones de valor por deterioro de activos (Nota 4.7.2)	(3.555.853)	(4.448.906)
Resto de ajustes por valoración - <i>intereses devengados pendientes de cobro (devengados con anterioridad al 1 de enero de 2021)</i>	484.044	579.543
Otros – Gastos activados (Nota 4.6.2)	8.091	8.837
Total	3.393.218	4.346.451

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la Sociedad no ha concedido nuevos préstamos ni créditos a terceros de importe significativo, salvo aquellas disposiciones que los prestatarios hayan realizado sobre sus disponibles, las cuales tampoco han sido significativas.

Subsanaciones formalizadas

Tal y como se indica en la Nota 1, tanto en el ejercicio 2024 como en el 2023, la Sociedad no ha realizado ningún tipo de subsanación en la cartera de activos financieros.

Ingresos financieros

Al 31 de diciembre de 2024, el 83,43% de la cartera de préstamos y créditos se encuentra referenciada al Euribor más un diferencial de mercado (82,82% del total de préstamos y créditos al 31 de diciembre de 2023). Por el contrario, el 16,57% se encuentra referenciada a tipos de interés fijos (17,18% al 31 de diciembre de 2023) (véase Nota 7.3.3).

Durante el ejercicio 2021 fue publicado el BOICAC 127/2021, el cual establece en su consulta nº2, que, para el cálculo del tipo de interés efectivo en una cartera de préstamos hipotecarios deteriorados, debe tenerse en cuenta únicamente los cobros de efectivo contractuales, no considerando aquellos que provengan de la realización de la garantía. Esto ha motivado, que a partir del ejercicio 2021 la Sociedad haya pasado a registrar únicamente aquellos intereses que se hayan cobrado (véase Nota 4.6.3).

Teniendo en consideración lo anterior, durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad ha registrado intereses procedentes de su cartera de préstamos y créditos por importe de 39.491 y 46.418 miles de euros en el epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 16.1). Dentro de dicho importe, se incluyen 33.059 miles de euros (35.097 miles de euros durante el ejercicio 2023) correspondientes a cantidades cobradas en operaciones canceladas o amortizadas parcialmente que han sido aplicadas a intereses conforme al orden de prelación de la compañía, el cual prioriza la cancelación de intereses y posteriormente de capital, dentro de los cuales 19.038 miles de euros (18.271 miles de euros durante el ejercicio 2023) correspondientes a cobros de intereses contractuales.

Ventas de préstamos y créditos

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha realizado operaciones de ventas de préstamos por un importe de 164.128 miles de euros, registrando un margen bruto negativo de 211.777 miles de euros (104.263 miles de euros de ingresos y un margen bruto negativo de 227.949 miles de euros durante el ejercicio 2023) (véanse Notas 16.1 y 16.2).

En lo referente a operaciones de Venta Institucional, cabe destacar la venta de una cartera de préstamos sin garantía hipotecaria denominada como cartera "Génova". Dicha operación ha llevado aparejada la formalización de un contrato de participación en beneficios para uno de los préstamos incluidos en esta cartera.

Por su parte, en el ejercicio 2023, la Sociedad llevó a cabo la venta institucional de un conjunto de préstamos denominada como cartera "Victoria", que llevaba aparejada la formalización de un contrato de participación en beneficios.

Margen de recuperaciones de préstamos y créditos

En dicho epígrafe la Sociedad registra la diferencia entre el valor recuperado de los préstamos amortizados y/o cancelados total o parcialmente y su valor contable. El orden de prelación seguido por la Sociedad implica que los importes cobrados se apliquen en primer lugar a la cancelación de intereses y posteriormente a capital. El importe de los intereses financieros cobrados durante los ejercicios 2024 y 2023 ha ascendido a 63.555 y 54.630 miles de euros. Este hecho ha motivado que las recuperaciones de préstamos y créditos durante el ejercicio 2024 haya sido negativa por importe de 210.881 miles de euros (154.135 miles de euros negativos durante el ejercicio 2023) (véase Nota 16.1).

Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El movimiento de las correcciones por deterioro registradas por la Sociedad durante los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Dotación	Aplicación / Reversión (*)	Saldo final
Provisión por depreciación de préstamos y créditos	(4.448.906)	-	893.053	(3.555.853)
Total	(4.448.906)	-	893.053	(3.555.853)

(*) Incluye 458.549 miles de euros de dotación, y 1.351.602 miles de euros de reversión.

Ejercicio 2023

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Dotación (*)	Aplicación / Reversión	Saldo final
Provisión por depreciación de préstamos y créditos	(5.410.765)	-	961.859	(4.448.906)
Total	(5.410.765)	-	961.859	(4.448.906)

(*) Incluye 397.909 miles de euros de dotación, y 1.359.768 miles de euros de reversión.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha registrado reversiones por importe de 342.867 miles de euros derivados de la disminución de las minusvalías asociadas a los activos adjudicados o recibidos en pago de deuda (reversiones por importe de 98.909 miles de euros para el ejercicio 2023). Dichas dotaciones/reversiones se han registrado en el epígrafe de "Inversiones Inmobiliarias" aunque estos activos integren la unidad de Activos Financieros conforme a la Circular 5/2015.

En aplicación de las reglas de valoración que la Circular 5/2015 del Banco de España establece para la denominada Unidad de Activos Financieros, durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha registrado una reversión por deterioro de su cartera de préstamos y créditos por importe de 893.053 miles de euros, mientras que en 2023 registró una reversión por deterioro de 961.859 miles de euros, en concepto de correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito (véase Nota 4.7.2).

Por su parte, en la Nota 7.3.1 se incluye la información necesaria sobre la naturaleza y el nivel de riesgo de crédito de la cartera de préstamos y partidas a cobrar al 31 de diciembre de 2024 y 2023 (véase Nota 4.7.2).

Otra información

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

- El importe nominal de los disponibles asociados a las operaciones de préstamos y créditos asciende a 296.468 y 357.671 miles de euros, respectivamente. No obstante, en su práctica totalidad dichos disponibles corresponden a préstamos que se encuentran vencidos.
- No existen compromisos de venta de importe significativos sobre ninguno de los activos financieros que figuran en el epígrafe de "Préstamos y créditos a terceros".
- No existían litigios ni embargos que afectasen de manera significativa al importe de sus "Inversiones financieras a largo y corto plazo".
- La Sociedad no tiene activos cedidos y/o aceptados en garantía.

7.1.2 Otras inversiones financieras a largo y corto plazo

El detalle de este epígrafe, excluyendo los "Créditos a terceros y vinculados" ya detallados en la Nota 7.1.1, tanto a largo como a corto plazo del balance al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

Miles de euros	31/12/2024		31/12/2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Instrumentos de patrimonio	1.615	-	1.615	3.244
Valores representativos de deuda	-	598.322	-	601.691
Otros activos financieros	41.895	5.720	31.026	6.943
Garantías dinerarias por derivados suscritos (Nota 13.3)	-	-	-	-
Fianzas por arrendamientos (Nota 6)	5.746	-	5.921	-
Depósitos y consignaciones judiciales	36.149	-	24.442	-
Imposiciones a plazo fijo	-	-	-	-
Créditos con FABs	-	-	663	3.045
Resto de activos financieros	-	5.720	-	3.898
Total	43.510	604.042	32.641	611.878

Instrumentos de patrimonio

El saldo de las cuentas de este epígrafe al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

Miles de euros	31/12/2023	Adiciones	Amortizaciones y bajas	31/12/2024
Inversiones financieras	29.003	-	(25.164)	3.838
Deterioro Inversiones financieras	(24.144)	-	21.921	(2.223)
Total Instrumentos de Patrimonio	4.859	-	(3.244)	1.615

En febrero de 2024, la Sociedad ha vendido la participación del 0.461% que poseía en Neinor Homes, S.A. por valor de 3.800 miles de euros (véase Nota 16.1), dando de baja la misma por un importe que ha ascendido a 25.164 miles de euros y el deterioro por un importe de 21.921 miles de euros. El impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta ha sido de un beneficio de 557 miles de euros, quedando reflejados, por un lado, los ingresos por la venta en el epígrafe "Ingresos por enajenación y liquidación de FABs, otras empresas del grupo y asociadas", y por otro, la baja de la participación en el epígrafe "Coste de las ventas de FABs y otras empresas del grupo y asociadas" (véase Nota 4.7.3).

Ejercicio 2023

Miles de euros	31/12/2022	Adiciones	Amortizaciones y bajas	31/12/2023
Inversiones financieras	29.346	3.979	(4.322)	29.003
Deterioro Inversiones financieras	(24.905)	-	761	(24.144)
Total Instrumentos de Patrimonio	4.441	3.979	(3.561)	4.859

La información más relevante de las Sociedades en las que Sareb mantenía participaciones al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros			
				VNC	Acciones	Resultado de explotación	Beneficio / (pérdida) después de impuestos
Neinor Homes S.A.	0.461%	C/ Ercilla 24, Bilbao	Promoción inmobiliaria	3.244	345.426	129.400	98.600

En abril de 2023, la Sociedad adquirió como compensación del pago de la deuda que tenía con la acreditada Comercializadora Mediterránea de Viviendas, S.A. (COMERVI) un total del 2,13516 % de las participaciones en Hoteles Marina D'Or, S.L., estas participaciones fueron vendidas en junio de 2023 por un importe de 854 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 29 de octubre de 2023, la sociedad Neinor Homes S.A. comunicó a través de la CNMV, una reducción de su capital social que ascendió a 655.227 miles de euros. Asimismo, amortizó un total de 5.019.891 acciones que tenía en cartera propia, quedando el número de acciones ordinarias en 74.968.751, quedando el nuevo porcentaje de participación de Sareb en un 0,461%.

Fondos de Activos Bancarios desconsolidados

Ejercicio 2024

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros		
				Valores (*)	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de Impuestos
<i>I. No cotizadas. -</i> Esla Fondo de Activos Bancarios	5%	C/ Medina de Pomar 27, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	31.308	7.256	4.752

(*) Datos extraídos de los últimos estados financieros disponibles al 31 de diciembre de 2024, elaborados de acuerdo con la normativa aplicable a cada entidad. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, los estados financieros de Esla Fondo de Activos Bancarios se encontraban pendientes de auditar.

En diciembre de 2024, se ha procedido a la firma de la escritura de liquidación y disolución del FAB 2013 Teide, del que Sareb era titular del 15% y como consecuencia de las actuaciones de liquidación se ha transferido a los titulares de los Valores, según porcentaje, y descontando las provisiones para gastos y tributos de liquidación el saldo existente en la cuenta bancaria, correspondiendo a Sareb 10 miles de euros, quedando reflejados en el epígrafe "Ingresos por enajenación y liquidación de FABs, otras empresas del grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Como la participación estaba totalmente deteriorada, su baja no tiene ningún impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véanse Notas 4.7.3 y 16.1).

Ejercicio 2023

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros		
				Valores (*)	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de Impuestos
1. No cotizadas. - FAB 2013 Teide	15%	C/ Príncipe de Vergara 131, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	86.000	(421)	-
Esla Fondo de Activos Bancarios	5%	C/ Medina de Pomar 27, Madrid	Venta y gestión de inmuebles	31.308	16.650	12.095

(*) Datos extraídos de los últimos estados financieros disponibles al 31 de diciembre de 2023, elaborados de acuerdo con la normativa aplicable a cada entidad. A la fecha de formulación de las anteriores Cuentas Anuales, los estados financieros de FAB 2013 Teide y Esla Fondo de Activos Bancarios se encontraban pendientes de auditar.

Valores representativos de deuda

Durante el ejercicio 2024 y 2023, la Sociedad, en su búsqueda de optimizar el rendimiento derivado de la posición de tesorería que mantiene, ha realizado diversas compras de Bonos del Tesoro. El nominal por el que se adquirió, asciende a 600.000 miles de euros, teniendo un vencimiento fijado para el 31 de enero de 2025. Con fecha de febrero de 2025, se han comprado nuevamente Bonos del Tesoro por importe de 400.000 miles de euros y 200.000 miles de euros, con vencimiento 30 de julio de 2025 y 31 de octubre de 2025, respectivamente (véase Nota 19).

Otros activos financieros

Garantías dinerarias entregadas por operaciones con derivados

Durante la vigencia del Derivado de Cobertura cancelado en febrero de 2023 (véase Nota 4.9), dichas garantías devengaron un tipo de interés referenciado al Eonia y al Euribor a 3 meses más un diferencial de mercado. En base a la cancelación antes citada, los ingresos financieros devengados durante el ejercicio 2023 ascendieron a 1.234 miles de euros, mientras que en 2024 ya no se ha devengado ningún ingreso por este concepto (véase Nota 16.7).

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los saldos incluidos en este epígrafe del balance se aproxima a su valor razonable.

Fianzas por arrendamientos

Corresponde principalmente a fianzas por los importes que los arrendatarios entregan a la Sociedad en concepto de garantía y que se depositan en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada Comunidad Autónoma.

Depósitos y consignaciones judiciales

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad ha mantenido depósitos y consignaciones judiciales por importe de 36.149 y 24.442 miles de euros respectivamente, como consecuencia, principalmente, de los procesos de ejecución hipotecaria en los que se encuentra inmersa la Sociedad cuyo importe asciende a 17.978 miles de euros (23.325 miles de euros en 2023) y, por otro lado, de los depósitos a proveedores cuyos fondos se utilizan para atender los gastos de gestión realizados en nombre de la Compañía siendo su importe 18.171 miles de euros (1.117 miles de euros en 2023).

Imposiciones a plazo fijo

Al 31 de diciembre de 2024, la Sociedad mantiene imposiciones a plazo fijo a corto plazo, pero que por sus características de contratación no se reflejan en este epígrafe, ya que, se asimilan al efectivo y su detalle aparece explicado en la Nota 10.

Créditos a FABs desconsolidados

El movimiento de dicho epígrafe durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	31/12/2023	Disposiciones	Amortizaciones	31/12/2024
FAB 2013 Teide	-	-	-	-
Valores de deuda	13.172	-	(13.172)	-
Deterioro valores Deuda	(13.172)	-	13.172	-
Esla FAB	3.708	6.102	(9.810)	-
Financiación Senior	663	-	(663)	-
Financiación Capex	3.045	6.102	(9.147)	-
Total	3.708	6.102	(9.810)	-

Ejercicio 2023

	31/12/2022	Disposiciones	Amortizaciones	31/12/2023
FAB 2013 Teide	-	-	-	-
Valores de deuda	13.172	-	-	13.172
Deterioro valores Deuda	(13.172)	-	-	(13.172)
Esla FAB	23.183	1.301	(20.776)	3.708
Financiación Senior	6.476	-	(5.813)	663
Financiación Capex	16.707	1.301	(14.963)	3.045
Total	23.183	1.301	(20.776)	3.708

Durante los ejercicios 2024 y 2023 la totalidad de los rendimientos de los valores de deuda recibidos por la Sociedad correspondientes a los FABs han ascendido a 1.739 y 1.289 miles de euros, respectivamente (véase Nota 16.1).

7.2 Detalle de Inversiones financieras con entidades asociadas

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad no dispone de participaciones de las que se pueda considerar influencia significativa en entidades asociadas.

Fondos de Activos Bancarios no desconsolidados

Con fecha 30 diciembre de 2022, la Sociedad firmó la escritura de elevación a público del contrato por la compraventa de 500 participaciones, representativos del 10% de los valores emitidos por Árkura Homes, Fondo de Activos Bancarios, a la sociedad Penélope, S.A.R.L.

Este contrato estaba sujeto a una condición suspensiva, consistente en la obtención por el comprador de la autorización de la compraventa por parte de la CNMC en el correspondiente procedimiento de control de concentraciones. El 8 de marzo de 2023 se cumplió la condición suspensiva y por tanto la compra se hizo efectiva.

Por otra parte, con fecha 14 de diciembre de 2023, se liquidó y disolvió el FAB 2013 Bull. Por este motivo no aparece en el detalle del ejercicio 2023.

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

Ejercicio 2024

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros			
				Valores (*)	Reservas y otras partidas de patrimonio	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de Impuestos
1. No cotizadas. - Árquira Homes Fondo de Activos Bancarios	100%	C/ Medina de Pomar 27	Promoción inmobiliaria	1.007.096	-	47.230	26.458

(*) Datos extraídos de los últimos estados financieros disponibles al 31 de diciembre de 2024, elaborados de acuerdo con la normativa aplicable a cada entidad. A la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales los estados financieros de dicho fondo se encontraban pendientes de auditar.

Ejercicio 2023

Sociedad	Participación	Domicilio	Actividad Principal	Miles de Euros			
				Valores (*)	Reservas y otras partidas de patrimonio	Margen bruto (*)	Beneficio / (pérdida) después de Impuestos
1. No cotizadas. - Árquira Homes Fondo de Activos Bancarios	100%	C/ Medina de Pomar 27	Promoción inmobiliaria	1.007.096	-	59.235	40.588

(*) Datos extraídos de los últimos estados financieros disponibles al 31 de diciembre de 2023, elaborados de acuerdo con la normativa aplicable a cada entidad. A la fecha de formulación de las anteriores Cuentas Anuales, los estados financieros de dicho fondo se encontraban pendientes de auditar.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los saldos incluidos en este epígrafe del balance se aproxima a su valor razonable.

Créditos a FABs no desconsolidados

El movimiento de los créditos concedidos a los FABs no desconsolidados durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	31/12/2023	Disposiciones	Amortizaciones	31/12/2024
FAB Árquira	381.175	264.404	(297.026)	348.553
Financiación Promotor	307.841	213.876	(197.400)	324.317
Financiación Capex	65.620	25.252	(76.473)	14.399
Financiación Opex	7.715	25.276	(23.153)	9.837
Total	381.175	264.404	(297.026)	348.553

Ejercicio 2023

	31/12/2022	Disposiciones	Amortizaciones	31/12/2023
FAB Árquira	308.784	290.008	(217.616)	381.175
Financiación Promotor	252.532	237.446	(182.137)	307.841
Financiación Capex	40.500	27.122	(2.002)	65.620
Financiación Opex	15.752	25.439	(33.476)	7.715
Total	308.784	290.008	(217.616)	381.175

7.3 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los activos financieros

La gestión del riesgo es el principio fundamental para la consecución de los objetivos establecidos para la Sociedad, los cuales consisten en contribuir al saneamiento del sistema financiero, minimizar los apoyos financieros públicos, satisfacer las deudas y obligaciones que contraiga en el curso de sus operaciones, minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación y enajenar los activos recibidos, optimizando su valor dentro del plazo establecido para el que ha sido constituida, y siempre preservando la solidez financiera y patrimonial de la Sociedad.

El Consejo de Administración es el órgano de gobierno responsable de la determinación y aprobación de los procedimientos generales de control interno, así como de las políticas de asunción, gestión, control y reducción de los riesgos a los que la Sociedad está expuesta. Asimismo, en atribución de las funciones delegadas por el Consejo de Administración, actúan en la gestión del riesgo el Grupo de Gestión y Control de Riesgos, así como las áreas de Negocio y de Gestión Directa.

Por su parte, el Comité de Auditoría, con el apoyo del área de Auditoría Interna y de los departamentos de Control Interno y Cumplimiento, es responsable de supervisar la eficiencia de los procesos operativos y los sistemas de control interno, así como de verificar el cumplimiento de las normativas que resulten aplicables.

La Sociedad gestiona los riesgos en base a los principios de independencia, compromiso de la Alta Dirección, delegación de funciones, gestión proactiva de las inversiones crediticias e inmobiliarias con el fin de minimizar la morosidad y la pérdida de valor de las inversiones, mediante el seguimiento y control de las posiciones y de la especialización técnica, estableciendo las herramientas y metodologías adecuadas de gestión y medición del riesgo, así como la aplicación homogénea de las mismas.

Como consecuencia de la propia estructura del balance con el que nace la Sociedad, los principales riesgos a los que se encuentra sujeta son los siguientes:

- Riesgo de crédito y concentración, relacionado con las unidades de activos financieros adquiridos por la Sociedad, así como con determinadas inversiones realizadas en el desarrollo normal de su actividad.
- Riesgo de liquidez de los instrumentos financieros, derivado de la falta de disponibilidad a precios razonables de los fondos necesarios para hacer frente puntualmente a los compromisos adquiridos por la Sociedad y para el mantenimiento de su actividad crediticia.
- Riesgo de tipo de interés, ligado a la probabilidad de que se generen pérdidas ante una evolución adversa de los tipos de interés de mercado.
- Riesgo operacional, motivado por las pérdidas resultantes de faltas de adecuación o de fallos de los procesos, del personal o de los sistemas internos o bien de acontecimientos externos.

Dada la tipología de los activos y pasivos de la Sociedad, el riesgo de cambio, que corresponden a las potenciales pérdidas por la evolución adversa de los precios de los activos y pasivos nominados en moneda extranjera, no es significativo.

7.3.1 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es definido como aquel que se origina por la posibilidad de pérdidas derivadas del incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales de pago de sus clientes o contrapartes, o por el deterioro de su calidad crediticia. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ha sido el 97,83% y el 97,66%, respectivamente, de la cartera crediticia en su conjunto la que presentaba impagos. La gestión del mismo corresponde al Grupo de Gestión y Control de Riesgo, según las políticas, métodos y procedimientos aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad.

La política de la Sociedad, en concordancia con su objeto social, se centra en la gestión de las carteras adquiridas para maximizar la recuperabilidad de las mismas vía recobro o venta. De esta forma, para la gestión del riesgo de crédito se establecen procedimientos específicos en función de las distintas características de las unidades de activos financieros, según su definición incluida en la Nota 1 anterior, así como de las operaciones incluidas en cada una de estas categorías, sobre la base de la:

- Identificación, análisis, seguimiento de riesgos específicos durante la vida de la operación hasta su extinción.

- Medición y valoración de dichos riesgos específicos en base a las metodologías establecidas, las cuales son acordes con aquellas empleadas para el cálculo del precio de trasferencias de las unidades de activos financieros.
- Gestión recuperatoria de operaciones de riesgo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta y de venta de inmuebles, la concentración del riesgo de clientes no es relevante y no existen aplazamientos de pago significativos a efectos de riesgo de crédito. Adicionalmente, es política de la Sociedad, en caso de aplazamientos de pago, exigir al cliente las garantías necesarias para asegurar la recuperabilidad de los importes aplazados, bien sea avales o condiciones suspensivas o resolutorias en las escrituras públicas de transmisión.

La exposición al riesgo de crédito de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023 afecta, principalmente, a las operaciones registradas en la categoría de activos financieros de "Préstamos y partidas a cobrar" (véase Nota 7.1), siendo su valor contable, incluyendo los importes disponibles contingentes de los préstamos y créditos mantenidos a la fecha, la exposición máxima al riesgo de crédito a dicha fecha. En este sentido, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo - Crédito a terceros y vinculadas" e "Inversiones financieras a corto plazo - Crédito a terceros y vinculadas" suponen un 83,97% y 87,09%, respectivamente, del total de activos financieros de la Sociedad.

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

Crédito a terceros por segmento de actividad del acreditado

El detalle al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de las "Inversiones financieras a largo y corto plazo- Créditos a terceros" en base a actividad de los acreditados, es el siguiente:

Miles de euros	Total		Del que: garantía inmobiliaria (Bruto de deterioro)		Del que: resto de garantías reales (Bruto de deterioro)	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Administraciones Públicas	11.484	19.375	865	1.758	-	-
Instituciones financieras	-	-	-	-	-	-
Sociedades no financieras y empresarios individuales	6.856.351	8.679.789	5.771.368	7.394.472	5.088	5.675
Construcción y promoción inmobiliaria	5.014.574	6.349.303	4.334.556	5.545.695	2.851	2.852
Construcción de obra civil	8.127	9.730	7.933	9.537	-	-
Resto de finalidades	1.833.650	2.320.756	1.428.880	1.839.240	2.237	2.823
Grandes empresas	336.090	367.573	168.550	182.974	50	225
Pymes y empresarios individuales	1.497.560	1.953.183	1.260.330	1.656.266	2.187	2.598
Resto de hogares	73.145	87.356	59.161	73.230	-	-
Gastos activados (Nota 4.6.2)	8.091	8.837	-	-	-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (Nota 4.7.2)	(3.555.853)	(4.448.906)	-	-	-	-
Total	3.393.218	4.346.451	5.831.394	7.469.460	5.088	5.675

Actuaciones recuperatorias - refinanciaciones y reestructuraciones de deuda

En el marco de la gestión recuperatoria llevada a cabo por la Sociedad, se llevan a cabo diversas actuaciones con el fin de dotar al acreditado de las condiciones necesarias para atender a sus obligaciones contractuales establecidas sobre la base de la continuidad de su actividad como principal garantía de cumplimiento.

Dichas actuaciones han comprendido, entre otras, operaciones de adjudicación de garantías inmobiliarias o dación en pago de deudas (véase Nota 5), liquidación de garantías y operaciones de refinanciación y reestructuraciones de deuda.

Las actividades recuperatorias y, especialmente en el caso de las operaciones de refinanciación y reestructuración de deuda, se han realizado en base a criterios objetivos que han tenido en cuenta tanto circunstancias comunes a determinadas carteras de préstamos y créditos, como circunstancias específicas de los acreditados, tales como su situación económica y financiera, así como la viabilidad de la actividad de los mismos. El criterio fundamental que rige el análisis y realización de estas actividades recuperatorias es el de dar solución a los problemas de pago existentes y evitar el diferimiento de los mismos en el tiempo, así como maximizar el valor recuperable de los activos recibidos.

Las herramientas de refinanciación y reestructuración de deuda puestas en marcha incluyen la modificación de las condiciones originalmente pactadas con los deudores en cuanto a plazos de vencimiento, tipos de interés, garantías aportadas y, en determinadas circunstancias, la condonación o quita parcial de las cuantías adeudadas. Las operaciones de refinanciación o reestructuración conllevan que la operación se ponga al corriente, total o parcial de pagos de sus correspondientes deudas.

En ningún caso la refinanciación de operaciones ha supuesto un percance patrimonial para la Sociedad con respecto a la situación de las operaciones refinanciadas o reestructuradas ni un diferimiento en el reconocimiento de posibles pérdidas por deterioro de dichas operaciones de acuerdo con las circunstancias de las mismas. Por tanto, todas las operaciones que, en aplicación de lo dispuesto en el marco regulatorio aplicable a la Sociedad, deben estar deterioradas han sido consideradas como tales a efectos de la elaboración de estas cuentas anuales.

El número e importe (en valor neto contable) de operaciones refinanciadas durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Nº operaciones	Importe (miles de euros)
Operaciones refinanciadas / reestructuradas	317	348.336
Operaciones renegociadas / renovadas	2	2.803
Total	319	351.139

Ejercicio 2023

	Nº operaciones	Importe (miles de euros)
Operaciones refinanciadas / reestructuradas	411	461.726
Operaciones renegociadas / renovadas	2	2.817
Total	413	464.543

Distribución geográfica del saldo de préstamos y créditos

La distribución geográfica al 31 de diciembre de 2024 y 2023 de las "Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo - Crédito a terceros y vinculadas", así como del "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" es la siguiente:

Miles de euros	31/12/2024	31/12/2023
Andalucía	834.057	999.463
Aragón	154.817	218.405
Asturias	77.289	105.730
Baleares	121.217	169.032
Canarias	147.075	228.347
Cantabria	99.802	144.909
Castilla - La Mancha	150.675	221.540
Castilla y León	325.249	426.443
Cataluña	1.480.807	1.805.439
Ceuta y Melilla	24.009	26.753
Comunidad Valenciana	1.187.294	1.478.209
Extremadura	44.199	77.931
Galicia	292.142	374.216
La Rioja	22.642	34.400
Madrid	3.213.477	3.546.630
Murcia	329.601	438.259
Navarra	8.703	12.695
País Vasco	31.797	76.891
- Otros – Gastos activados (Nota 4.6.2)	8.091	8.837
- Correcciones de valor por deterioro de activos (Nota 4.7.2)	(3.555.853)	(4.448.906)
Total	4.997.090	5.945.223
De los que: Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.603.872	1.598.772
De los que: Créditos a terceros y vinculadas a largo y corto plazo	3.393.218	4.346.451

7.3.2 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se define como el riesgo de que Sareb no disponga de los recursos necesarios para poder hacer frente a sus deudas en su fecha de vencimiento.

La Sociedad determina las necesidades de tesorería de manera periódica y en concreto mediante la elaboración de un presupuesto de tesorería con horizonte temporal 12 meses, el cual se va actualizando de manera recurrente con el objetivo de identificar aquellas necesidades o excesos de tesorería en el corto plazo. Adicionalmente, para la gestión del riesgo de liquidez, se identifican las necesidades de financiación genéricas a medio y largo plazo, así como el modo de abordar las mismas de forma consistente con las proyecciones de negocio.

En cualquier caso, el riesgo de liquidez también queda mitigado por la potestad que tiene la Sociedad de renovar a su vencimiento los bonos emitidos en contraprestación de los activos transferidos por las cedentes (véase Nota 13.1).

Durante los primeros años de vida de la Sociedad, han imperado los criterios de prudencia en la gestión de la liquidez a la que se pretende dotar de una versatilidad mayor. Para ello, se ha establecido un procedimiento de subastas de liquidez entre entidades a las que se les ha asignado límites de riesgo de contrapartida. La subasta se realiza siguiendo los principios establecidos en Sareb de transparencia, concurrencia y maximización de la rentabilidad.

Asimismo, el Consejo de Administración ha aprobado una política de gestión del riesgo de liquidez de la compañía que contempla la medición y seguimiento periódico de una serie de indicadores de liquidez de corto plazo y de largo plazo, así como la activación, en su caso, de medidas de carácter contingente tendentes a preservar la posición de liquidez de la Sociedad.

Detalle por vencimientos de las Inversiones financieras

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

Por otro lado, en virtud de la opción unilateral de renovación del vencimiento de la Deuda Senior (véanse Notas 2.4 y 13.1), la Sociedad clasifica los vencimientos probables de dicha deuda de acuerdo con las mejores estimaciones. El detalle de los vencimientos de los activos y pasivos de carácter financiero de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente conforme a las estimaciones de desinversión efectuadas por la Sociedad:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros				
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Total
Activo:					
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.603.872	-	-	-	1.603.872
Inversiones financieras a largo y corto plazo	1.865.407	942.156	1.233.207	-	4.040.770
- Préstamos y Créditos a terceros	1.261.365	923.998	1.207.855	-	3.393.218
- Instrumentos de patrimonio	-	-	1.615	-	1.615
- Valores representativos de deuda	598.322	-	-	-	598.322
- Otros activos financieros	5.720	18.158	23.737	-	47.615
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	205.746	-	-	-	205.746
Total al 31 de diciembre de 2024	3.675.025	942.156	1.233.207	-	5.850.388
Pasivo:					
Deudas a largo y corto plazo	2.750.587	2.839.067	23.072.821	-	28.662.475
- Obligaciones y otros valores negociables	2.729.881	2.833.698	23.072.821	-	28.636.400
- Otros pasivos financieros	20.706	5.369	-	-	26.075
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	192.256	-	-	-	192.256
Total al 31 de diciembre de 2024	2.942.843	2.839.067	23.072.821	-	28.854.731

(*) No se incluyen saldos con las Administraciones Públicas.

Ejercicio 2023

	Miles de Euros				
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Total
Activo:					
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.598.772	-	-	-	1.598.772
Inversiones financieras a largo y corto plazo	1.598.073	441.673	1.278.433	1.672.791	4.990.970
- Préstamos y Créditos a terceros	986.195	437.632	1.266.737	1.655.887	4.346.451
- Instrumentos de patrimonio	3.244	-	-	1.615	4.859
- Valores representativos de deuda	601.691	-	-	-	601.691
- Otros activos financieros	6.943	4.041	11.696	15.289	37.969
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (*)	213.344	-	-	-	213.344
Total al 31 de diciembre de 2023	3.410.189	441.673	1.278.433	1.672.791	6.803.086
Pasivo:					
Deudas a largo y corto plazo	1.572.620	4.557.331	9.144.150	14.575.115	29.849.216
- Obligaciones y otros valores negociables	1.538.342	4.551.893	9.144.150	14.575.115	29.809.500
- Otros pasivos financieros	34.278	5.438	-	-	39.716
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (*)	306.029	-	-	-	306.029
Total al 31 de diciembre de 2023	1.878.649	4.557.331	9.144.150	14.575.115	30.155.245

(*) No se incluyen saldos con las Administraciones Públicas.

La posición de tesorería disponible de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023 asciende a 1.603.872 y 1.598.772 miles de euros, respectivamente. Esta liquidez, junto a la generación de caja procedente de las amortizaciones, cancelaciones y ventas de préstamos y créditos, la generada por la venta de los activos inmobiliarios y por los alquileres de los activos patrimoniales de la Sociedad, hacen que los Administradores de la Sociedad confíen en que se dispondrán de suficientes recursos para hacer frente a las necesidades de caja, principalmente, motivadas por el vencimiento de los Bonos Senior, así como los gastos financieros devengados. En este sentido, conviene señalar que la Sociedad tiene el derecho unilateral de cancelar los Bonos Senior a su vencimiento mediante la entrega de nuevos Bonos senior de similares características, lo que reduce muy significativamente el riesgo de liquidez.

7.3.3 Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés estructural es el definido como la exposición de la Sociedad a variaciones en los tipos de interés de mercado, derivada de la diferente estructura temporal de vencimientos y reapreciaciones de las partidas de activo y pasivo del balance. La gestión del riesgo de tipo de interés del balance persigue mantener la exposición de la Sociedad en niveles acordes con su estrategia compatible con la establecida por la Sociedad y perfil de riesgo ante variaciones en los tipos de interés de mercado.

Por la parte del activo se han desarrollado internamente herramientas que permiten realizar simulaciones de los flujos de capital e intereses de los préstamos según las condiciones contractuales a partir de la información aportada por las entidades gestoras. Estas herramientas permiten incorporar escenarios de variaciones de tipos de interés y evaluar el impacto en los flujos de interés futuros, teniendo en cuenta la probabilidad de solvencia del acreditado.

La modelización del pasivo permite igualmente simular los flujos de la deuda emitida ante las condiciones de mercado o escenarios simulados y realizar una valoración de dicha deuda. Para mitigar la fuerte exposición de la Sociedad a las variaciones de tipo de interés, derivada de la elevada sensibilidad del pasivo de la Compañía y la fuerte insensibilidad del activo frente a dichas variaciones, la Sociedad decidió en 2013 cubrir con instrumentos derivados en torno a un 85% del saldo vivo esperado de la Deuda Senior durante un horizonte temporal de 9 años con el objetivo de reducir el riesgo de que movimientos de tipos de interés al alza pudiesen afectar de forma negativa y significativa a la cuenta de resultados futura. Esta decisión se tomó considerando que los tipos vigentes en el momento de realizar la cobertura eran compatibles con las previsiones de la Sociedad. Como se ha mencionado en la Nota 4.9, con fecha 28 de febrero de 2023, la Sociedad canceló el derivado de tipo de interés que fue contratado en el año 2013, al haber llegado a su vencimiento.

Tipos de interés de referencia

Respecto a los tipos de interés contractuales a los cuales se encuentran referenciados la cartera de préstamos y créditos adquiridos, el 83,43% (82,82% al 31 de diciembre de 2023) de los mismos se encuentra referenciados a tipos de interés variables, el 16,57% (17,18% al 31 de diciembre de 2023) de los mismos se encuentran referencias a tipos de interés fijos. No obstante, lo anterior, y dado que buena parte de la cartera de préstamos recibida se encuentra en situación de “non-performing”, la sensibilidad real de los mismos a variaciones de tipo de interés es muy baja.

Los tipos de interés variables aplicados a los saldos anteriormente indicados están referenciados al Euribor a distintos plazos más su correspondiente diferencial. No obstante, lo anterior, la Sociedad devenga los ingresos por intereses en base a lo dispuesto en la Nota 4.12.

Derivados de cobertura de tipos de interés

Hasta el 28 de febrero de 2023, la Sociedad mantuvo contratos con diversas entidades financieras derivados de tipos de interés y que permitieron fijar el tipo de interés de, aproximadamente, un 9% de los Bonos Senior. A partir de esa fecha, y toda vez que la Sociedad no ha previsto contratar ninguna cobertura de tipos de interés, en los próximos ejercicios tanto la cuenta de pérdidas y ganancias como los flujos futuros de caja quedarán expuestos a la evolución de los tipos de interés de referencia.

7.3.4 Estimación del valor razonable

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

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

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

Nivel 3: Si una o más de las variables significativas no se basan en datos de mercado observables, el instrumento se incluye en el nivel 3.

En este sentido, al 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Sociedad tiene clasificados todos los instrumentos financieros que están dentro del epígrafe "Créditos a terceros" y que componen las carteras de Activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto en nivel 3. Para el resto de los activos financieros se estima que su valor razonable no difiere significativamente de coste amortizado.

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

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad no ha realizado transferencias entre los niveles para las valoraciones al valor razonable realizadas.

8. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Edificios terminados	156.000	104.045
Viviendas	156.000	104.045
Edificios en construcción	1.026.848	1.185.483
Viviendas	1.026.848	1.185.483
Anticipos a proveedores	11.434	34.050
Total	1.194.282	1.323.578

El movimiento habido durante los ejercicios 2024 y 2023 en el epígrafe de "Existencias" ha sido el siguiente:

	Miles de Euros			
	Edificios Terminados	Edificios en construcción/ Suelos	Anticipos a Proveedores	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	94.600	1.041.177	19.898	1.155.675
Adiciones	-	311.858	21.269	333.127
Retiros (Nota 16.2)	(325.582)	(29.967)	(7.117)	(362.666)
Trasposos	335.027	(335.027)	-	-
Trasposos de "Inversiones Inmobiliarias" (Nota 5)	-	197.442	-	197.442
Saldo al 31 de diciembre de 2023	104.045	1.185.483	34.050	1.323.578
Adiciones	-	280.472	14.294	294.766
Retiros (Nota 16.2)	(378.832)	(7.259)	(36.910)	(423.001)
Trasposos	433.938	(433.938)	-	-
Trasposos de "Inversiones Inmobiliarias" (Nota 5)	(3.151)	2.090	-	(1.061)
Saldo al 31 de diciembre de 2024	156.000	1.026.848	11.434	1.194.282

Los movimientos más significativos que se han producido durante los ejercicios 2024 y 2023 en este epígrafe se detallan a continuación:

Adiciones

Durante el ejercicio 2024 y 2023, la Sociedad ha incurrido en 280.472 y 311.858 miles de euros en gastos de ejecución de obra y desarrollo de sus obras en curso, respectivamente. Dichos importes han sido capitalizados como mayor valor de las existencias al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Trasposos entre partidas

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad ha procedido a trasladar al epígrafe de "Edificios terminados" 433.938 y 335.027 miles de euros, respectivamente, correspondientes a obras donde se ha finalizado la ejecución de obra física.

Por otro lado, durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad ha realizado un análisis detallado de sus obras en curso con el objetivo de maximizar el valor de las mismas. Dicho análisis ha perseguido principalmente distinguir aquellas obras en curso sobre las cuales se espera obtener un mayor grado de rentabilidad mediante la ejecución de obras, desarrollo, finalización y puesta a la venta desde el canal minorista. Dicho análisis ha implicado que la Sociedad haya realizado trasposos, durante los ejercicios 2024 y 2023, de "Inversiones Inmobiliarias" a "Existencias" por importe de 2.090 y 197.442 miles de euros, respectivamente (véase Nota 5).

Asimismo, durante el ejercicio 2024, la Sociedad también ha procedido a reclasificar del epígrafe de "Existencias" al de "Inversiones Inmobiliarias" 3.151 miles de euros debido a la migración de un conjunto de activos al perímetro más directamente vinculado con el principio de sostenibilidad y utilidad social que gestiona Servihabitat Servicios Inmobiliarios (véanse Notas 1 y 5).

Subsanaciones

Durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han producido subsanaciones que hayan afectado al epígrafe de "Existencias".

Otra información

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la totalidad de las existencias de la Sociedad se encuentran libres de cargas y garantías.

Adicionalmente, durante los ejercicios 2024 y 2023 no se han capitalizado gastos financieros como mayor coste de las existencias.

Como procedimiento habitual, la práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega del contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido principalmente a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y por las escasas operaciones de esta tipología en el ejercicio 2024 y 2023, la Sociedad no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2024 y 2023 por este concepto. Asimismo, con carácter general las preventas incluyen indemnizaciones a favor de la Sociedad en caso de anulación por parte del cliente, si bien no se registra importe alguno por este concepto hasta que se formalice la rescisión de los contratos por causas no imputables a la Sociedad.

El procedimiento de la Sociedad en relación con las garantías o avales de cobertura sobre los anticipos recibidos de clientes prevé que la totalidad de los anticipos recibidos de clientes se encuentren avalados. El total de anticipos entregados por los clientes en concepto de reserva al 31 de diciembre de 2024 ha ascendido a 128.408 miles de euros (130.312 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) (véase Nota 14).

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de los saldos incluidos en este epígrafe del balance se aproxima cuanto menos a su valor razonable.

9. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Cientes por ventas	194.498	196.756
Deudores varios	15.499	22.721
Cientes de dudoso cobro	114.613	106.222
Provisión de insolvencias (Nota 4.7.2)	(118.888)	(112.388)
Personal	24	33
Activos por impuesto corriente (Nota 15.1)	37.515	26.653
Otros créditos con las administraciones públicas (Nota 15.1)	2.253	13.864
Total	245.514	253.861

El importe registrado por la Sociedad en el epígrafe de "Clientes por ventas" recoge el importe pendiente de cobro derivado, principalmente, de las ventas de activos inmobiliarios con cobro aplazado y de los ingresos por arrendamiento realizados por la Sociedad durante los ejercicios 2024 y 2023.

Los importes clasificados como dudoso cobro y pendientes de ser provisionados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se corresponden, principalmente, a cuotas de alquiler impagadas que cuentan con una antigüedad inferior a 12 meses, siendo este el hito usado por la Sociedad para provisionarlos en su totalidad.

El movimiento de la provisión de insolvencias durante los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	31/12/2023	Dotaciones	Aplicaciones	31/12/2024
Provisión por insolvencias	(112.388)	(27.818)	21.318	(118.888)

Ejercicio 2023

	31/12/2022	Dotaciones	Aplicaciones	31/12/2023
Provisión por insolvencias	(94.383)	(22.924)	4.919	(112.388)

Las aplicaciones efectuadas durante los ejercicios 2024 y 2023 se corresponden, principalmente, al envío a fallidos de todos aquellos saldos que la Sociedad estima como irre recuperables, dada la situación crediticia del deudor y el importe pendiente de cobro. En su inmensa mayoría corresponden a saldos derivados de contratos de alquiler en los que la Sociedad se subrogó al adquirir los inmuebles correspondientes.

Es política de la Sociedad exigir garantías a los cobros aplazados por ventas, bien sea avales a primer requerimiento o fiadores con solvencia acreditada. No obstante, la Sociedad actúa como arrendador en multitud de contratos de alquiler subrogados de activos adquiridos en procesos de ejecución hipotecaria para los cuales no cuenta con dichas garantías. En esos casos es política de la Sociedad deteriorar aquellos saldos que estima de difícil recuperación.

Los Administradores de la Sociedad consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior.

El desglose de dichos activos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	31/12/2024	31/12/2023
Otros activos líquidos equivalentes	458.809	502.940
Bancos	1.145.063	1.095.832
Total	1.603.872	1.598.772

El importe registrado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 en el epígrafe de “Otros activos líquidos equivalentes” corresponde a diversas imposiciones a plazo fijo realizadas por la Sociedad por importe de 458.809 y 502.940 miles de euros, respectivamente, en diversas entidades financieras. Si bien el vencimiento inicial de estas imposiciones está fijado para un plazo, generalmente superior a tres meses, la Sociedad ha decidido clasificarlo en dicho epígrafe puesto que puede optar a su cancelación anticipada sin comisión de penalización.

Durante los ejercicios 2024 y 2023, la Sociedad ha registrado 40.685 y 26.868 miles de euros, respectivamente, en concepto de intereses procedentes de dichas inversiones, así como del dinero depositado en cuentas corrientes (véase Nota 16.7).

Al 31 de diciembre de 2024, no existían restricciones al uso de la tesorería y otros activos líquidos equivalentes.

11. Patrimonio neto

11.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social de la Sociedad está representado por 1.429.560.000 acciones de 0,12 euros de valor nominal, respectivamente, cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Estas acciones gozan de iguales derechos políticos y económicos.

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

- Realizar una reducción del capital social, reserva legal y otras reservas existentes a dicha fecha (303.862, 19.174 y 2.959.698 miles de euros, respectivamente) para compensar resultados negativos de ejercicios anteriores.
- Renunciar al derecho de suscripción preferente de los accionistas de la Sociedad.

- c) Realizar un aumento de capital social por capitalización de deuda subordinada (de conformidad con lo previsto en el artículo 343 de la Ley de Sociedades de Capital, el acuerdo de reducción del capital social a cero solo podrá adoptarse cuando simultáneamente se acuerde el aumento de capital con derecho de suscripción preferente, por lo que resulta necesario someter a la Junta General bien la aprobación de un aumento de capital con reconocimiento del derecho de suscripción preferente de los accionistas, bien la renuncia expresa al mismo por parte de todos los accionistas de la Sociedad, por lo que el Consejo de Administración formuló dos propuestas de acuerdo alternativas en este sentido). La Sociedad emitió simultáneamente a la adquisición de los activos, 3.600 millones de euros de deuda subordinada convertible, que fue suscrita en su mayoría por los mismos accionistas originales de la Sociedad. La escritura de dicha emisión contempla que la misma es contingentemente convertible en los supuestos de insuficiencia patrimonial (i) cuando las pérdidas acumuladas resulten iguales o superiores al capital social más las reservas de la Sociedad o (ii) por encontrarse en causa de disolución debido a que las pérdidas acumuladas dejen reducido el patrimonio neto de la Sociedad a una cantidad inferior a la mitad del capital Sociedad. Dicha escritura contempla que, en caso de necesidad de conversión, el capital a convertir será el necesario para que, tras la conversión, la cifra de capital social represente el 2% del valor de los activos de la Sociedad. En consecuencia, la Junta General de Accionistas fijó que la conversión de capital necesaria superaba el saldo remanente de deuda subordinada, el cual ascendía a 1.429.560 miles de euros el cual se convirtió mediante la emisión de 1.429.560.000 nuevas acciones de un euro de valor nominal, gozando todas las nuevas acciones de iguales derechos políticos, económicos y siendo iguales en clase y serie.
- d) Reducción de capital por importe de 843.440 miles de euros para compensar resultados negativos de ejercicios anteriores por importe de 843.268 miles de euros y, adicionalmente, constituir una reserva legal (véase Nota 11.2) por importe de 171 miles de euros. Dicha reducción de capital se realizó mediante una reducción del nominal de las acciones existentes en 0,59 euros por acción. Por tanto, tras esta conversión el valor nominal de las acciones quedó fijado en 0,41 euros por acción.
- e) Reducir de nuevo el capital de la Sociedad para dotar una reserva indisponible (véase Nota 11.3) por importe de 414.572 miles de euros. Al igual que en la anterior reducción de capital social, se realizó mediante reducción de 0,29 euros del valor nominal de cada una de las acciones emitidas. Tras dicha reducción de capital el valor nominal de las acciones quedó fijado en 0,12 euros.

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

A continuación, se presentan los accionistas que mantenían un % de participación superior al 2,5% del capital social tanto para el 31 de diciembre de 2024 como para el 2023:

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

No existe conocimiento por parte de la Sociedad de otras participaciones iguales o superiores al 2% del Capital Social o de los derechos de voto de la Sociedad, o que, siendo inferiores al porcentaje establecido, permitan ejercer una influencia notable en la Sociedad. Adicionalmente, el FROB mantenía al cierre del ejercicio 2024 una participación del 18,03% en Caixabank, S.A. a través de su participación en BFA Tenedora de Acciones, S.A.U. (sociedad participada al 100% por el FROB).

Cabe destacar que en el primer semestre del ejercicio 2022, se produjeron modificaciones significativas en la normativa aplicable a Sareb, tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 1/2022 de 18 de enero, por el que se modifican la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto Ley 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante, "RD Ley 1/2022"), cuyas cuestiones más relevantes son las siguientes:

- Se eliminan los límites a la participación del Estado en el accionariado de Sareb, permitiendo así la toma de control por parte del Estado en el capital de Sareb. Como consecuencia de ello, en abril de 2022 el FROB se convirtió en el accionista mayoritario de Sareb, al ostentar el 50,14% del accionariado. No obstante, lo anterior, Sareb ha mantenido su sometimiento al ordenamiento jurídico privado con algunas especificidades:
 - Adaptación del régimen de contratos mercantiles y de alta dirección a los del sector público estatal al establecido en disposición adicional octava del Real Decreto Ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral (en adelante, "RD Ley 3/2012").
 - Sometimiento al régimen de contratación del sector público, de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, "LCSP").
- La entrada en vigor de dicho Real Decreto Ley ha introducido –sin modificar el objeto social– un principio de sostenibilidad y utilidad en la Compañía, dotando de este modo, de mayor cobertura la estrategia de Sareb en cuanto a vivienda social. Tras estos cambios, Sareb continúa ejecutando su estrategia desinversora como hasta ahora, poniendo un mayor foco en la actividad de vivienda social y tratando de maximizar tanto el valor económico como el social de sus activos.

11.2 Reserva Legal

La reserva legal está restringida en cuanto a su uso, el cual se halla determinado por diversas disposiciones legales. De conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, están obligadas a dotarla las sociedades mercantiles que, bajo dicha forma jurídica, obtengan beneficios, con un 10% de los mismos, hasta que el fondo de reserva constituido alcance la quinta parte del Capital Social suscrito. Los destinos de la reserva legal son la compensación de pérdidas o la ampliación de capital por la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado, así como su distribución a los accionistas en caso de liquidación.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el saldo de la reserva legal asciende a 171 miles de euros.

Tal y como establece el artículo 326 de la Ley de Sociedades de Capital, una vez reducido el capital social será preciso que la reserva legal alcance el diez por ciento del nuevo capital.

11.3 Otras reservas y resultados de ejercicios anteriores

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

Miles de euros	31/12/2024	31/12/2023
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.329.875)	(3.132.257)
Total Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.329.875)	(3.132.257)
Reserva indisponible (*)	414.572	414.572
Total Otras reservas	414.572	414.572

(*) Esta reserva voluntaria indisponible, tal y como establece el artículo 335.c) de la Ley de Sociedades de Capital, será disponible únicamente con los mismos requisitos exigidos para la reducción del capital social.

11.4 Ajustes por cambios de valor

Este epígrafe del balance adjunto recoge el importe neto de su efecto fiscal derivado del deterioro existente en las unidades de Activos Financieros y en la unidad de Activos Inmobiliarios en aplicación de lo dispuesto por el RDL 4/2016 (véanse Notas 4.7 y 5).

El movimiento del saldo de este epígrafe a lo largo de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones por baja de créditos fiscales	Reducción por deterioro	Adiciones / Disminuciones	Saldo final
Deterioro unidad de Activos Financieros (*)	(8.933.908)	-	-	1.235.919	(7.697.989)
Deterioro unidad de Activos Inmobiliarios	(968.790)	-	-	(227.840)	(1.196.630)
Saldo	(9.902.698)	-	-	1.008.079	(8.894.619)

(*) Dentro de dicha cantidad existen, al 31 de diciembre de 2024, 4.142 millones asociados al deterioro de la cartera de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pagos de deuda (véase Nota 4.7.2).

Ejercicio 2023

	Miles de euros				
	Saldo inicial	Reducciones por baja de créditos fiscales	Reducción por deterioro	Adiciones / Disminuciones	Saldo final
Valoración de derivados	(4.612)	-	-	4.612	-
Deterioro unidad de Activos Financieros (*)	(9.994.677)	-	-	1.060.769	(8.933.908)
Deterioro unidad de Activos Inmobiliarios	(1.626.788)	-	-	657.998	(968.790)
Saldo	(11.626.077)	-	-	1.723.379	(9.902.698)

(*) Dentro de dicha cantidad existen, al 31 de diciembre de 2023, 4.485 millones asociados al deterioro de la cartera de activos inmobiliarios adjudicados o recibidos en pagos de deuda (véase Nota 4.7.2).

Los ajustes en patrimonio por valoración son los siguientes:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Deterioro unidad Activos Financieros (véase Nota 4.7.2)	(7.697.989)	(8.933.908)
Deterioro unidad Activos Inmobiliarios (véanse Notas 4.7.1 y 5)	(1.196.630)	(968.790)
Total Ajustes por cambios de valor	(8.894.619)	(9.902.698)

El saldo del deterioro a 31 de diciembre de 2024 se ha actualizado, como el año anterior teniendo en cuenta las hipótesis referentes a variables macroeconómicas, así como el coste de financiación, la previsión de evolución de precios futuros, y la actualización del valor de mercado de los activos inmobiliarios, si bien han tenido un impacto inferior que en el año pasado. De este modo, en 2024, se produce una disminución neta de la cifra de deterioro (véanse Notas 5 y 7.1.1) al debido principalmente al efecto derivado de la venta de activos que presentaban importantes minusvalías a 31 de diciembre de 2023, lo que genera una reversión de deterioro. En sentido contrario, el decremento de valor de las tasaciones renovadas durante el ejercicio ha generado un incremento de deterioro en la unidad de Activos Inmobiliarios.

11.5 Situación patrimonial de la Sociedad

El patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 327 y 363.1 e) del TRLSC es el que se desglosa a continuación:

	Miles de Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales de Sareb, S.A. al 31/12/2024	(16.463.824)
<i>Menos:</i>	
<i>Ajustes por cambios de valor por deterioro de Activos Financieros</i>	<i>(7.697.989)</i>
<i>Ajustes por cambios de valor por deterioro de Activos Inmobiliarios</i>	<i>(1.196.630)</i>
Patrimonio neto a efectos de reducción y disolución 31/12/2024	(7.569.205)

Por otro lado, tal y como establece el artículo 2 del Real Decreto Ley 4/2016 la Sociedad ha procedido a registrar las correcciones valorativas de las unidades de activos establecidas en la Circular 5/2015 con cargo a los epígrafes "Ajustes por cambios de valor – Deterioro de Activos Financieros" y "Ajustes por cambios de valor – Deterioro de Activos Inmobiliarios" netos de su efecto fiscal. Tal y como se establece en dicho Real Decreto Ley los ajustes referidos anteriormente no se considerarán patrimonio neto a los efectos de la distribución de beneficios, de la reducción obligatoria de capital social y de la disolución obligatoria por pérdidas.

Adicionalmente, hay que destacar que con fecha 11 de marzo de 2020, se publicó el Real Decreto Ley 6/2020, en cuyo artículo 1 se procede a la modificar el apartado 3 de la disposición adicional séptima de la Ley 9/2012. Dicha modificación establece que, dadas las particularidades de la Sociedad, no le será de aplicación lo dispuesto en los artículos 348 bis y 363.1 e) de la Ley de Sociedades de Capital. Adicionalmente, el 18 de enero de 2022 se ha aprobado el Real Decreto 1/2022 en base al cual se exime a la Sociedad de la aplicación del art 327 de la Ley de Sociedades de Capital (véase Nota 2.4).

12. Provisiones y contingencias

En este epígrafe de los balances al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se incluyen las provisiones a largo plazo constituidas por Sareb que tienen por objeto cubrir determinados pasivos, así como la cobertura de otras responsabilidades contraídas por Sareb en el marco normal de su actividad, que se encuentran razonablemente cubiertas. El movimiento que se ha producido en este capítulo del balance durante los ejercicios 2024 y 2023, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Saldo al inicio del ejercicio	33.009	94.007
Dotaciones	16.512	8.928
Reversiones	(19.712)	(16.941)
Aplicaciones	(4.155)	(52.985)
Saldo al final del ejercicio	25.655	33.009

Por otro lado, la Sociedad interviene como parte demandada en determinados contenciosos por las responsabilidades propias de las actividades que desarrolla. Los litigios provisionados por la Sociedad durante el ejercicio 2024 y 2023, son de importes poco relevantes considerados individualmente, no existiendo ninguno adicional que resulte especialmente significativo. En este sentido, Sareb provisiona los riesgos probables por litigios de acuerdo con la evaluación de los mismos realizada por sus asesores jurídicos.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha recibido laudos emitidos por la Corte Española de Arbitraje, en relación con dos demandas interpuestas por Haya Real Estate, S.A.U y a otra interpuesta por Anticipa-Aliseda. En este sentido, todas las reclamaciones han sido desestimadas por el citado organismo resolutor, lo que ha generado una reversión de provisión de 9.025 miles de euros, entre otras.

13. Detalle de Pasivos financieros

A continuación, se presenta un detalle de los pasivos financieros asumidos por Sareb al 31 de diciembre de 2024 y 2023 con el desglose requerido por la normativa aplicable:

Ejercicio 2024

Clases Categorías	Miles de Euros					Total
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo			
	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	
Pasivos financieros a coste amortizado	25.906.519	5.369	-	2.729.881	20.706	28.662.475
Total	25.906.519	5.369	-	2.729.881	20.706	28.662.475

Ejercicio 2023

Clases Categorías	Miles de Euros					Total
	Instrumentos financieros a largo plazo		Instrumentos financieros a corto plazo			
	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	Deudas con entidades de crédito	Obligaciones y otros valores negociables	Derivados y otros	
Pasivos financieros a coste amortizado	28.271.158	5.438	-	1.538.342	34.278	29.849.216
Total	28.271.158	5.438	-	1.538.342	34.278	29.849.216

13.1 Obligaciones y otros valores negociables a largo plazo y a corto plazo

La composición del epígrafe "Deudas a largo plazo - Obligaciones y otros valores negociables" y "Deudas a corto plazo - Obligaciones y otros valores negociables" al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presenta a continuación:

Miles de euros	31/12/2024		31/12/2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Valores negociables - Deuda Senior	25.906.519	2.729.881	28.271.158	1.538.342
Total	25.906.519	2.729.881	28.271.158	1.538.342

Valores negociables - Deuda Senior

El detalle de los saldos recogidos en el epígrafe "Valores negociables - Deuda Senior" del cuadro anterior al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

31 de diciembre de 2024

Denominación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento contractual	Tipo aplicable vigente	Miles de euros
SAREB/VAR BO 20251231 2024-2	31/12/2024	31/12/2025	Eur 3m - 0,050%	10.220.200
SAREB/VAR BO 20250228 2024-1	28/02/2024	28/02/2025	Eur 3m - 0,140%	4.062.400
SAREB/VAR BO 20250228 2023-2	28/02/2023	28/02/2025	Eur 3m - 0,280%	4.243.300
<i>Total vencimientos contractuales a corto plazo</i>				<i>18.525.900</i>
SAREB/VAR BO 20261231 2024-3	31/12/2024	31/12/2026	Eur 3m + 0,040%	10.110.500
<i>Total vencimientos contractuales a largo plazo</i>				<i>10.110.500</i>
Total				28.636.400

31 de diciembre de 2023

Denominación	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento contractual	Tipo aplicable vigente	Miles de euros
SAREB/VAR BO 20241231 2023-3	29/12/2023	31/12/2024	Eur 3m - 0,210%	10.252.600
SAREB/VAR BO 20241231 2022-4	30/12/2022	31/12/2024	Eur 3m - 0,380%	10.657.300
SAREB/VAR BO 20241231 2021-4	31/12/2021	31/12/2024	Eur 3m - 0,210%	328.900
SAREB/VAR BO 20240228 2023-1	28/02/2023	28/02/2024	Eur 3m - 0,360%	4.062.400
<i>Total vencimientos contractuales a corto plazo</i>				<i>25.301.200</i>
SAREB/VAR BO 20250228 2022-2	28/02/2023	28/02/2025	Eur 3m - 0,230%	142.200
SAREB/VAR BO 20250228 2023-2	28/02/2023	28/02/2025	Eur 3m - 0,280%	4.366.100
<i>Total vencimientos contractuales a largo plazo</i>				<i>4.508.300</i>
Total				29.809.500

El importe total de los valores negociables al 31 de diciembre de 2024 y 2023 están representados por anotaciones en cuenta. Adicionalmente cuentan con aval incondicional e irrevocable de la Administración General del Estado, con renuncia al beneficio de excusión.

Sareb mantiene la opción de renovar al vencimiento las emisiones de deuda senior anteriormente indicadas unilateralmente, si bien en el momento de la transacción no supone diferencias significativas entre su valor razonable y su nominal.

Dicha opción unilateral, permite a la Sociedad, en base también a sus previsiones de negocio y a la experiencia adquirida desde su constitución, considerar que los vencimientos contractuales indicados, a corto plazo, se materializarán en el largo plazo por un importe aproximado 15.796.019 y 23.762.858 miles de euros, respectivamente.

Los tipos de interés que devengan dichos bonos se determinan como el Euribor a 3 meses más un diferencial. Dicho diferencial es el mismo durante toda la vida de la emisión.

Ejercicio 2024

Amortizaciones de bonos del ejercicio 2024

El resumen de las amortizaciones de deuda senior efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2024 son las siguientes:

Denominación	Amortización en metálico	Amortización Escrow Account (Nota 10)	Amortización por subsanaciones (Nota 1)	Amortización mediante nueva emisión	Total
SAREB/VAR BO 20241231 2023-3	31.900	-	500	10.220.400	10.252.600
SAREB/VAR BO 20241231 2022-4	546.000	-	800	10.110.500	10.657.300
SAREB/VAR BO 20241231 2021-4	328.500	-	400	-	328.900
SAREB/VAR BO 20250228 2023-2	122.800	-	-	-	122.800
SAREB/VAR BO 20250228 2022-2	142.200	-	-	-	142.200
SAREB/VAR BO 20240228 2023-1	-	-	-	4.062.400	4.062.400
Total	1.171.400	-	1.700	24.393.100	25.566.200

Ejercicio 2023

Amortizaciones de bonos del ejercicio 2023

El resumen de las amortizaciones de deuda senior efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2023 son las siguientes:

Denominación	Amortización en metálico	Amortización Escrow Account (Nota 10)	Amortización por subsanaciones (Nota 1)	Amortización mediante nueva emisión	Total
SAREB/VAR BO 20231231 2022-3	-	-	-	10.252.600	10.252.600
SAREB/VAR BO 20241231 2022-4	138.400	-	-	-	138.400
SAREB/VAR BO 20241231 2021-4	496.700	-	-	-	496.700
SAREB/VAR BO 20250228 2023-2	8.500	-	-	-	8.500
SAREB/VAR BO 20230228 2022-1	-	-	-	4.062.400	4.062.400
SAREB/VAR BO 20250228 2022-2	27.600	-	-	-	27.600
SAREB/VAR BO 20230228 2021-2	795.800	-	-	5.170.400	5.966.200
Total	1.467.000	-	-	19.485.400	20.952.400

Subsanación escritura de adquisición de activos

Tal y como se indica en la Nota 1, durante el ejercicio 2024 se ha llevado a cabo una subsanación por este concepto por importe de 1.700 miles de euros, mientras en el ejercicio 2023 no se realizó ninguna amortización por ese concepto.

Otra información

Como consecuencia del incremento de los tipos y la desaparición de los instrumentos derivados de cobertura, a partir del ejercicio 2023 los gastos financieros que la Sociedad tenía registrados aumentaron hasta llegar a la cifra de 880.426 miles de euros, mientras que para el ejercicio 2024 el importe ha ascendido a 1.031.847 miles de euros (véase Nota 16.6).

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los valores negociables senior emitidos por la Sociedad están listados y admitidos a cotización.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los valores negociables se aproxima a su valor razonable.

13.2 Otros pasivos financieros no corrientes y corrientes

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Fianzas de arrendamiento y otros	5.369	5.438
Total pasivos financieros no corrientes	5.369	5.438
Otros pasivos financieros corrientes	20.706	34.278
Total pasivos financieros corrientes	20.706	34.278

Los Administradores de la Sociedad estiman que el valor razonable del epígrafe "Otros pasivos financieros no corrientes" no difiere de su valor en libros.

14. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se indica a continuación:

	Miles de euros	
	31/12/2024	31/12/2023
Proveedores	64.154	106.140
Proveedores, facturas pendientes de recibir	124.286	197.502
Personal	3.173	2.387
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 15.1)	41.292	56.259
Anticipos de clientes	157.317	151.884
Total	390.222	514.172

El epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados con las mismas más los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles o suelos.

El epígrafe de "Proveedores, facturas pendientes de recibir" recoge al 31 de diciembre de 2024 importes de 5.431 y 25.407 miles de euros (14.749 y 24.989 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) en concepto de gastos devengados de comisión de gestión y venta, respectivamente, así como 93.448 miles de euros (157.764 miles de euros al 31 de diciembre de 2023) de gastos generales y de mantenimiento de los activos gestionados por la Sociedad sobre los cuales no ha recibido las facturas correspondientes.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023, el epígrafe de "Anticipos de clientes" incluye, principalmente, los cobros anticipados a cuenta de futuras transmisiones de ciertos inmuebles incluidos en los epígrafes de Inversiones Inmobiliarias y Existencias (véanse Notas 5 y 8).

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, por la que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el detalle del periodo medio de pago a proveedores efectuado durante los ejercicios 2024 y 2023 por la Sociedad es el siguiente:

	Ejercicio 2024	Ejercicio 2023
Periodo medio de pago a proveedores	32	35
Ratio de operaciones pagadas	28	31
Ratio de operaciones pendientes de pago	70	68
Miles de euros		
Total pagos realizados	644.905	1.099.888
Total pagos pendientes	64.154	106.140

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

	2024	2023
Volumen monetario pagado en euros (miles de euros)	644.905	1.099.888
Porcentaje que supone sobre el total monetario de pagos a los proveedores	91%	91%
Número de facturas pagadas	53.498	69.445
Porcentaje sobre el número total de facturas pagadas a proveedores	92%	92%

15. Administraciones públicas y situación fiscal

15.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es la siguiente:

31 de diciembre de 2024

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Hacienda Pública Deudor por IVA/IGIC	-	2.353	-	-
Activos por Impuestos Diferidos	6.871	-	-	-
Provisión de impuestos	-	-	-	1.405
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	-	-	32.974
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	-	-	1.870
Hacienda Pública Acreedor por IGIC	-	-	-	4.493
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	550
Impuesto sobre sociedades	-	37.515	-	-
Total	6.871	39.768	-	41.292

31 de diciembre de 2023

	Miles de euros			
	Activo		Pasivo	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Hacienda Pública Deudor por IVA/IGIC	-	13.864	-	-
Activos por Impuestos Diferidos	8.672	-	-	-
Provisión de impuestos	-	-	-	20.146
Hacienda Pública Acreedor por IVA	-	-	-	25.749
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	-	-	1.958
Hacienda Pública Acreedor por IGIC	-	-	-	7.865
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	-	-	541
Impuesto sobre sociedades	-	26.653	-	-
Total	8.672	40.517	-	56.259

Los saldos correspondientes a las provisiones de impuestos se corresponden con la provisión realizada por IVA no deducible relacionado con la provisión de facturas pendientes de recibir (véase Nota 14) al cierre de los ejercicios 2024 y 2023.

15.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del citado impuesto es como sigue:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros				
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total
Saldos de ingresos y gastos netos del periodo. Beneficio / (pérdida)	-	(2.825.620)	1.008.079		(1.817.541)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre sociedades	2.341	-	-	-	2.341
Diferencias permanentes	4.059	(40.822)	-	-	(36.763)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
- Con origen en el periodo	20.715	-	-	(1.008.079)	(987.364)
- Con origen periodos anteriores	-	(41.939)	-	-	(41.939)
Base imponible (resultado fiscal)	27.115	(2.908.381)	1.008.079	(1.008.079)	(2.881.266)

Ejercicio 2023

	Miles de Euros				
	Cuenta de pérdidas y ganancias		Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		Total
Saldos de ingresos y gastos netos del periodo. Beneficio / (pérdida)	-	(2.197.718)	1.723.379	-	(474.339)
	Aumentos	Disminuciones	Aumentos	Disminuciones	
Impuesto sobre sociedades	2.238	-	1.537	-	3.775
Diferencias permanentes	2.059	(69.813)	-	-	(67.754)
Diferencias temporarias	-	-	-	-	-
- Con origen en el periodo	50.963	-	-	(1.724.916)	(1.674.357)
- Con origen periodos anteriores	-	(50.458)	-	-	(50.458)
Base imponible (resultado fiscal)	55.260	(2.317.989)	1.724.916	(1.724.916)	(2.262.729)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las principales diferencias temporarias derivan de dotaciones a provisiones y amortizaciones, entre otros. Por su parte, el origen de las diferencias permanentes corresponde a gastos fiscalmente no deducibles, los resultados aportados por los FABs (véase Nota 4.7) y exenciones por las rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles.

El resto de los efectos fiscales relevantes reconocidos directamente en el patrimonio neto al 31 de diciembre de 2023 corresponden a los derivados financieros designados como instrumentos de cobertura por importe de 4.612 miles de euros, mientras que al 31 de diciembre de 2024 la Sociedad ya no tiene ningún importe por este concepto.

Los importes incluidos en la rúbrica de "Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto" del mismo corresponden a ajustes contables que no tienen reflejo en la base imponible del impuesto, y, por lo tanto, no se integran de manera efectiva en la base imponible del impuesto sobre sociedades del ejercicio.

A continuación, se presenta la conciliación entre el gasto por impuesto sobre sociedades contabilizado por Sareb y el resultado de multiplicar el tipo de gravamen del Impuesto sobre Sociedades aplicable por el total de ingresos y gastos reconocidos, antes de impuestos correspondientes a los ejercicios 2024 y 2023:

Ejercicio 2024

	(Ingresos) / Gastos (Miles de Euros)		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Importes registrados directamente contra el patrimonio neto	Total ingresos y gastos reconocidos
Beneficio / (Pérdidas) antes de impuestos	(2.823.279)	1.008.079	(1.815.200)
Diferencias permanentes	(36.763)	-	(36.763)
Total	(2.860.042)	1.008.079	(1.851.963)
Tipo de gravamen del impuesto sobre Sociedades	25%	25%	25%
Total	(715.011)	252.020	(462.991)
Deducciones y bonificaciones	(141)	-	(141)
(Beneficio) / Pérdida devengado por impuesto sobre sociedades	(715.152)	252.020	(463.132)
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	(534)	-	(534)
Impuesto sociedades FABs no desconsolidados (Nota 4.6.1)	(6)	-	(6)
Ajuste por limitación de activos fiscales años Anteriores	-	-	-
Ajuste por limitación de activos fiscales año en Curso	718.033	(252.020)	466.013
Total (ingreso) / gasto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias	2.341	-	2.341

Ejercicio 2023

	(Ingresos) / Gastos (Miles de Euros)		
	Cuenta de pérdidas y ganancias	Importes registrados directamente contra el patrimonio neto	Total ingresos y gastos reconocidos
Beneficio / (Pérdidas) antes de impuestos	(2.195.480)	1.723.379	(472.101)
Diferencias permanentes	(68.291)	-	(68.291)
Total	(2.263.771)	1.723.379	(540.392)
Tipo de gravamen del impuesto sobre Sociedades	25%	25%	25%
Total	(565.943)	430.845	(135.098)
Deducciones y bonificaciones	(141)	-	(141)
(Beneficio) / Pérdida devengado por impuesto sobre sociedades	(566.084)	430.845	(135.239)
Ajuste impuesto sociedades ejercicio anterior	-	-	-
Impuesto sociedades FABs no desconsolidados (Nota 4.6.1.)	(4)	-	(4)
Ajuste por limitación de activos fiscales años Anteriores	-	-	-
Ajuste por limitación de activos fiscales año en Curso	568.326	(429.308)	139.018
Total (ingreso) / gasto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias	2.238	1.537	3.775

El 3 de diciembre de 2016, se publicó en el BOE el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social. Dicha norma introduce algunas modificaciones de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. En concreto, se añade la Disposición adicional decimoquinta mediante la cual se establece, con carácter indefinido, la compensación de las bases imponible negativas con el límite del 25 por ciento de la base imponible previa, cuando el importe neto de la cifra de negocios de los 12 meses previos sea al menos de 60 millones de euros.

La Compañía realizó el análisis sobre la recuperación de todos los activos por impuesto diferido (créditos fiscales y activos por impuesto diferido), con base en la Resolución de 9 de febrero de 2016, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se desarrollan las normas de registro, valoración y elaboración de las cuentas anuales para la contabilización del Impuesto sobre Beneficios, en la normativa fiscal, incluida la modificación comentada y según las previsiones de la Sociedad, que contemplan un horizonte temporal de cinco años (igual para el ejercicio 2023).

En consecuencia, los activos fiscales diferidos que quedan registrados en la Compañía al cierre del ejercicio 2024, al tipo del 25 por ciento (tipo impositivo aplicable del Impuesto sobre Sociedades), son los que se considera probable que serán aplicados, según las ganancias fiscales futuras (véase Nota 15.3). Dicho cálculo se ha realizado considerando el horizonte temporal de la Sociedad, del cual se deriva la generación de ganancias fiscales futuras que permiten compensar los activos fiscales contabilizados, teniendo en cuenta que el límite máximo anual para compensar dichos créditos fiscales está limitado al 25% de la base imponible positiva anual. Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha procedido a dar de baja activos fiscales por dicho concepto.

A continuación, se presenta la conciliación entre la base imponible y la cuota líquida del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2024 y 2023:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Base imponible (resultado fiscal)	(2.881.266)	(2.262.729)
Base imponible por tipo impositivo (25%)	(720.317)	(565.682)
Deducciones y bonificaciones	(141)	(141)
-De los que monetizables	-	-
Retenciones y pagos a cuenta	(19.206)	(18.309)
Cuota líquida a (cobrar) / pagar	(19.206)	(18.309)

El detalle de las bases imponibles al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de Euros	Al 25 %	Importe activado
Bases imponibles negativas			
Ejercicio 2012	200	50	-
Ejercicio 2013	120.595	30.149	-
Ejercicio 2014	494.350	123.588	-
Ejercicio 2015	2.387.699	596.925	-
Ejercicio 2016	706.118	176.530	-
Ejercicio 2017	182.750	45.688	-
Ejercicio 2018	390.547	97.637	-
Ejercicio 2019	487.499	121.875	-
Ejercicio 2020	732.237	183.059	-
Ejercicio 2021	1.045.839	261.460	-
Ejercicio 2022	1.090.062	272.516	-
Ejercicio 2023	2.262.729	565.682	-
Ejercicio 2024	2.881.266	720.317	-
Total	12.781.891	3.195.476	-

Ejercicio 2023

	Miles de Euros	Al 25 %	Importe activado
Bases imponibles negativas			
Ejercicio 2012	200	50	-
Ejercicio 2013	120.594	30.149	-
Ejercicio 2014	494.350	123.588	-
Ejercicio 2015	2.387.698	596.925	-
Ejercicio 2016	706.118	176.530	-
Ejercicio 2017	182.750	45.688	-
Ejercicio 2018	390.547	97.637	-
Ejercicio 2019	487.499	121.875	-
Ejercicio 2020	732.236	183.059	-
Ejercicio 2021	1.442.105	360.526	-
Ejercicio 2022	1.090.061	272.515	-
Ejercicio 2023	2.263.669	565.917	-
Total	10.297.827	2.574.459	-

Las anteriores bases imponibles negativas no tienen caducidad pudiendo ser compensadas a lo largo de toda la vida de la Sociedad.

La totalidad del gasto por impuesto sobre sociedades devengado en los ejercicios 2024 y 2023 corresponde a operaciones continuadas.

15.3 Activos por impuesto diferido

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Crédito fiscal		
- Por bases imponibles negativas	-	-
- Por deducciones pendientes de aplicación	-	-
Diferencias temporarias 2013	-	473
Diferencias temporarias 2014	4.325	5.653
Diferencias temporarias 2015	723	723
Diferencias temporarias 2016	331	331
Diferencias temporarias 2017	316	316
Diferencias temporarias 2018	1.176	1.176
Diferencias temporarias 2019	-	-
Valoración de derivados a mercado	-	-
Total activos por impuesto diferido	6.871	8.672

16. Ingresos y gastos

16.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose por rama de actividad al cierre de los ejercicios 2024 y 2023, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Ingresos por ventas de préstamos y créditos (Nota 7.1.1)	164.128	104.263
Ingresos por intereses financieros de préstamos y créditos (Nota 7.1.1)	39.491	46.418
Ingresos por ventas de Inversiones Inmobiliarias	1.906.758	1.648.923
Ingresos por ventas de existencias	454.290	428.295
Ingresos por rentas (Nota 6)	40.103	42.722
Ingresos por remuneraciones de FABs (Notas 7.1.2 y 7.2.1)	1.739	1.289
Ingresos por enajenación y liquidación de FABs (Notas 7.1.2 y 7.2.1)	3.810	854
Recuperaciones de plusvalías de préstamos y créditos – <i>neto de condonaciones</i> (Nota 7.1.1)	(210.881)	(154.135)
Total	2.399.438	2.118.629

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

Durante los ejercicios 2024 y 2023, y como consecuencia del principio de aplicación de las cantidades recobradas por Sareb de sus acreditados, la cual aplica en primer lugar a intereses y posteriormente a capital, la cifra de “Recuperaciones de plusvalías de préstamos y créditos” es negativa por importe de 210.881 y 154.135 miles de euros, respectivamente.

16.2 Coste de las ventas y variación de existencias

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Variación de existencias (*)	(386.091)	(355.549)
Total variación de existencias	(386.091)	(355.549)
Coste de las Inversiones Inmobiliarias (Nota 5)	(2.979.152)	(2.265.626)
Coste de ventas de Activos Financieros (Nota 7.1.1)	(375.905)	(332.212)
Coste de venta de los FABs (Notas 7.1.2 y 7.2.1)	(3.244)	(854)
Total coste de ventas	(3.358.301)	(2.598.692)

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

16.3 Otros ingresos de explotación

En el epígrafe "Ingresos accesorios y otros de gestión corriente" de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Sociedad durante el ejercicio 2024, se han incluido diferentes regularizaciones en los saldos de ciertas partidas que estaban pendientes de pago, que tras un largo periodo de tiempo y tras un exhaustivo análisis entre la Sociedad y los proveedores en cuestión, no se ha podido identificar la información para saldar dichas partidas. El resto de los registros incluidos en el epígrafe no han sido relevantes para la Sociedad.

Durante el ejercicio 2023, se procedió a registrar, entre otros, una indemnización a favor de la Sociedad, debido al acuerdo transaccional firmado con Haya Real Estate, S.L.U., por un importe de 2.250 miles de euros.

16.4 Gastos de personal

El detalle de gastos de personal de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Sueldos y salarios	23.690	23.879
Cargas sociales	5.715	5.493
Total	29.405	29.372

No obstante, la variación de los conceptos fijos, es decir, excluyendo el gasto por indemnizaciones y el de retribuciones variables, no ha supuesto un porcentaje muy significativo respecto a la cifra del ejercicio 2023.

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2024 y 2023, distribuido por categorías, es el siguiente:

	Número de empleados	
	2024	2023
Directivos	36	38
Jefes y Técnicos	251	256
Administrativos y comerciales	6	13
Total	293	307

Asimismo, la distribución por sexos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, detallado por categorías, es el siguiente:

	2024			2023		
	Mujeres	Hombres	Número de Empleados	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	13	23	36	15	23	38
Jefes y Técnicos	130	121	251	125	126	251
Administrativos y comerciales	5	1	6	10	2	12
Total	148	145	293	150	151	301

Durante el ejercicio 2024 y 2023, la Sociedad ha empleado una persona con un grado de minusvalía superior al 33% para ambos periodos.

16.5 Servicios exteriores y tributos

El detalle de esta partida correspondiente a los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Comisiones de gestión y comercialización "Ibero" (Nota 1)	-	(35.376)
Comisiones de gestión y comercialización "Esparta" (Nota 1)	-	(2.482)
Comisiones de gestión y comercialización "SMO" (Nota 1)	106.372	102.103
Otras comisiones de gestión y comercialización (Nota 1)	12.417	16.989
Arrendamientos y cánones	2.724	1.699
Reparaciones y conservación	94.507	112.107
Servicios de profesionales independientes	63.753	83.470
Primas de seguros	3.832	4.344
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	786	524
Servicios bancarios	341	212
Suministros	18.303	18.170
Otros servicios	5.103	2.324
Total Servicios Exteriores	308.138	304.084
Tributos	88.825	131.177
Total Tributos	88.825	131.177

En el epígrafe "Reparaciones y conservación" durante los ejercicios 2024 y 2023 se han incluido los gastos de comunidades de propietarios, adecuaciones y mantenimiento integral de los activos inmobiliarios, que se han reducido con respecto al 2023 debido principalmente a un menor gasto en mantenimiento. El epígrafe de "Tributos" recoge fundamentalmente, el coste de los Impuestos sobre Bienes Inmuebles (IBIs) relativos a los activos inmobiliarios de la Sociedad, así como el IVA no deducible soportado por la misma durante los ejercicios 2024 y 2023. Dicho IVA no deducible se soporta, en gran medida, en los procesos de ejecución y dación formalizados por la Sociedad durante los ejercicios 2024 y 2023 (véase Nota 5). En este sentido, la disminución del gasto por este concepto se debe a (i) menor actividad de transformación de la Sociedad durante el ejercicio 2024, (ii) se ha realizado una importante liberación por exceso de provisiones constituidas en materia de Impuestos Locales (principalmente IBI y plusvalías) y (iii) la Sociedad ha recibido la devolución de plusvalías liquidadas de ejercicios anteriores, y reclamadas en virtud de la sentencia 182/2021 emitida por el Tribunal Constitucional relativa a la base imponible de dicho impuesto.

Los honorarios devengados por KPMG Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales individuales de la Sociedad del ejercicio 2024 y 2023 han ascendido a un importe de 1.040 y 999 miles de euros, respectivamente.

En los ejercicios 2024 y 2023 han sido devengados honorarios por otros servicios por importes de 48 y 46 miles euros, respectivamente, por parte de los auditores de cuentas. En ambos ejercicios corresponden a los servicios de verificación independiente del Estado de Información No Financiera y al informe del auditor referido a la información relativa al SCIIF.

16.6 Gastos financieros

	Miles de euros	
	2024	2023
Intereses de obligaciones y otros valores negociables (Nota 13.2)	1.031.847	884.003
Intereses de derivados financieros (Nota 13.3)	-	5.913
Remuneración negativa Otros activos financieros no corrientes (Nota 13.2)	-	(3.577)
Otros gastos financieros	2.962	3.488
Total	1.034.809	889.827

Durante el ejercicio 2024, la partida de “Intereses de obligaciones y otros valores negociables” se ha visto incrementada respecto al ejercicio 2023 a consecuencia del incremento de los tipos de interés y de la desaparición de los instrumentos derivados de cobertura.

16.7 Ingresos financieros

A continuación, se presenta el desglose de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2024 y 2023:

	Miles de euros	
	2024	2023
Por remuneración tesorería y otros activos líquidos (Nota 10)	40.685	26.868
Por remuneración “Otros activos financieros” (Nota 7.1.2)	-	1.234
Otros ingresos financieros	9.509	500
Total	50.195	28.602

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha recogido en el epígrafe de “Por remuneración tesorería y otros activos líquidos” las remuneraciones positivas recibidas por la posición de sus cuentas corrientes por importe de 17.811 miles de euros y por las imposiciones a plazo fijo contratadas por la Sociedad a diversas entidades financieras por 22.874 miles de euros (6.550 miles de euros y 20.250 miles de euros durante el ejercicio 2023 respectivamente). Por otro lado, en el epígrafe de “Otros ingresos financieros” se han recogido, principalmente, los ingresos financieros que la Sociedad ha obtenido por los rendimientos de los Bonos del Tesoro cuyo nominal asciende a 600.000 miles de euros con un vencimiento para el 31 de enero de 2025 (véase Nota 7.1.2 – Valores representativos de deuda).

17. Operaciones y saldos con partes vinculadas e información legal relativa al Consejo de Administración

17.1 Operaciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos y de las operaciones realizadas por Sareb con partes vinculadas registrados en estos estados financieros de los ejercicios 2024 y 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

	Miles de euros		
	FROB y Entidades con participación FROB (**)	Consejo de Administración (*)	Alta Dirección (*)
Activo:			
Efectivo y otros activos líquidos	302.745	-	-
Equivalentes			
Pasivo:			
Obligaciones y resto de valores negociables a largo plazo	16.410.700	-	-
Otros gastos de explotación	-	(678)	(1.159)
Gastos financieros	(591.322)	-	-

(*) Dichos importes hacen referencia a las remuneraciones percibidas por el Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024. Los importes de las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección durante los ejercicios 2024 y 2023 ascienden a 1.837 y 1.956 miles de euros respectivamente, resultado de añadir los importes percibidos y devengados por personas que no formaban parte de estos órganos al 31 de diciembre de 2024 (véase Nota 17.3).

(**) Al 31 de diciembre de 2024 se han considerado tanto en los saldos de activo como de pasivo los correspondientes a CaixaBank por la participación del FROB en dicha sociedad tras su fusión con Bankia.

Ejercicio 2023

	Miles de euros		
	FROB y Entidades con participación FROB (**)	Consejo de Administración (*)	Alta Dirección (*)
Activo:			
Efectivo y otros activos líquidos	205.616	-	-
Equivalentes			
Pasivo:			
Obligaciones y resto de valores negociables a largo plazo	17.100.200	-	-
Otros gastos de explotación	-	(659)	(1.089)
Gastos financieros	(505.056)	-	-

(*) Dichos importes hacen referencia a las remuneraciones percibidas por el Consejo de Administración y la Alta Dirección de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023. Los importes de las retribuciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección durante los ejercicios 2023 y 2022 ascienden a 1.956 y 1.907 miles de euros respectivamente, resultado de añadir los importes percibidos y devengados por personas que no formaban parte de estos órganos al 31 de diciembre de 2023 (20 miles de euros en el caso de los miembros del Consejo de Administración y 188 miles de euros en el caso de la Alta Dirección) (véase Nota 17.3).

(**) Al 31 de diciembre de 2023 se han considerado tanto en los saldos de activo como de pasivo los correspondientes a CaixaBank por la participación del FROB en dicha sociedad tras su fusión con Bankia.

La variación experimentada por el epígrafe de "Obligaciones y resto de valores negociables" corresponden a las amortizaciones de Deuda senior realizada por la Sociedad durante el ejercicio 2024 (véase Nota 13).

Destacar que de acuerdo con lo estipulado en la NRV 15 del Plan General de Contabilidad, la Sociedad está exenta de incluir la información relativa a las operaciones con partes vinculadas, cuando la primera esté controlada o influida de forma significativa por una Administración Pública estatal, autonómica o local y la otra empresa también esté controlada o influida de forma significativa por la misma Administración Pública, siempre que no existan indicios de una influencia entre ambas, puesto que no existe influencia al realizarse todas las operaciones en condiciones normales de mercado.

17.2 Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

En lo que refiere a las situaciones de conflicto de intereses, de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración (artículo 22) y la Política de Conflictos de Intereses y Operaciones Vinculadas, los consejeros deben comunicar al Consejo cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad.

Una vez que la Sociedad ha conocido de la existencia de una Operación Vinculada, bien por sí misma, o bien por comunicación del consejero, y de conformidad con el procedimiento establecido en la Política de Conflictos de Intereses y Operaciones Vinculadas el consejero afectado no participará en el debate ni votará sobre la operación vinculada.

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en la Política de Conflictos de Intereses y Operaciones Vinculadas de la Sociedad. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha norma.

17.3 Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Para la elaboración de las presentes cuentas anuales, se contemplan como Alta Dirección al 31 de diciembre de 2024 y 2023 a seis personas, que son los directivos de Sareb con contrato de alta dirección a los efectos del Real Decreto Ley 3/2012, y entre las que no se incluye el Consejero Ejecutivo. Cuatro son hombres y dos mujeres, que se han calificado, a dichos efectos, como personal clave para Sareb.

Por su parte, el Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2024 y 2023 estaba formado por nueve personas, de las cuales cinco eran hombres y cuatro mujeres en 2023, y seis hombres y tres mujeres

en 2024.

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase, devengados y percibidos de manera agregada por los miembros de los órganos de administración y de la Alta Dirección de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y ascendió a 1.837 y 1.748 miles de euros, respectivamente.

No obstante, dicho importe alcanzaría la cifra de 1.956 miles de euros al 31 de diciembre de 2023 en caso de añadir los importes percibidos y devengados por personas que han formado parte de estos órganos en algún momento del ejercicio 2023, pero no al 31 de diciembre. Durante 2024 no ha habido cambios en los miembros del Consejo de Administración ni de la Alta Dirección.

Ejercicio 2024

	Miles de euros		
	Consejo de Administración	Alta Dirección	Total
Retribución Fija	645 ⁽¹⁾	1.011 ⁽³⁾	1.656
Retribución Variable	33 ⁽²⁾	148 ⁽⁴⁾	181
Total	678	1.159 ⁽⁵⁾	1.837

(1) Incluye la Retribución Fija al 31 de diciembre de 2024 del único Consejero Ejecutivo (200 miles de euros). El resto de la retribución incluida en el cuadro (445 miles de euros) es la de los Consejeros Externos.

(2) Se incluye la Retribución Variable del ejercicio 2023 del Consejero Ejecutivo (33 miles de euros) que el Consejero Ejecutivo ha percibido en el primer semestre de 2024.

(3) Dentro de este apartado se incluye información agregada de los seis miembros de la Alta Dirección de Sareb (Dirección Ejecutiva) al 31 de diciembre de 2024 (1.011 miles de euros).

(4) Se incluye la Retribución Variable del ejercicio 2023 de la Alta Dirección percibida en el primer semestre de 2024 (148 miles de euros).

El Consejero Ejecutivo ha devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2024, la cantidad de 38 miles de euros cuyo pago, de conformidad con lo estipulado en la Política de Retribuciones para los miembros del Consejo de Administración de Sareb, se abonará durante el primer semestre del ejercicio 2025.

Los miembros de la Dirección Ejecutiva de Sareb han devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2024, la cantidad de 170 miles de euros, cuyo pago se abonará durante el primer semestre del ejercicio 2025.

Ejercicio 2023

	Miles de euros		
	Consejo de Administración	Alta Dirección	Total
Retribución Fija	627 ⁽¹⁾	987 ⁽³⁾	1.614
Retribución Variable	32 ⁽²⁾	102 ⁽⁴⁾	134
Total	659	1.089 ⁽⁵⁾	1.748

(1) Incluye la Retribución Fija al 31 de diciembre de 2023 del único Consejero Ejecutivo. El resto de la retribución incluida en el cuadro (432 miles de euros) es la de los Consejeros Externos. De forma adicional a la Retribución Fija de los miembros del Consejo de Administración al 31 de diciembre de 2023, no incluida en el cuadro, se ha pagado 20 miles de euros a dos Consejeros Externos que cesaron en enero de 2023.

(2) Se incluye la Retribución Variable del ejercicio 2022 del Consejero Ejecutivo (19 miles de euros como miembro del Comité de Dirección los seis primeros meses del ejercicio y 13 miles de euros como Consejero Ejecutivo los seis meses restantes) que el Consejero Ejecutivo ha percibido en el primer semestre de 2023.

(3) Dentro de este apartado se incluye información agregada de los seis miembros de la Alta Dirección de Sareb (Dirección Ejecutiva) al 31 de diciembre de 2023.

(4) Se incluye la Retribución Variable del ejercicio 2022 de la Alta Dirección percibida en el primer semestre de 2023.

(5) En el año 2023 Sareb y el Comité de Empresa llegaron a un acuerdo sobre conflictos colectivos judicializados referidos a la Retribución Variable del ejercicio 2020 y Plan de fidelización 2017-2020. Derivado de este acuerdo con toda la plantilla, tres miembros del Comité de Dirección han percibido durante el ejercicio 2023, 188 miles de euros, no incluidos en el cuadro.

El Consejero Ejecutivo ha devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2023, la cantidad de 33 miles de euros cuyo pago, de conformidad con lo estipulado en la Política de Retribuciones para los miembros del Consejo de Administración de Sareb, se abonará durante el primer semestre del ejercicio 2024.

Los miembros de la Dirección Ejecutiva de Sareb han devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2023, la cantidad de 148 miles de euros, cuyo pago se abonará durante el primer semestre del ejercicio 2024.

La Sociedad tiene contratado un seguro de responsabilidad civil para consejeros y Altos Directivos. De conformidad con el criterio Dirección General de Tributos el coste de la prima correspondiente a cada consejero no se declara retribución en especie. El coste de dicha prima en 2024 y 2023 ha ascendido a 515 y 670 miles de euros respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad no había concedido a favor de consejeros ejecutivos o miembros de la Alta Dirección de la Sociedad cláusulas de garantía o blindajes para los supuestos de desvinculación laboral que tuvieran causa en los cambios de control en la compañía o en hechos que dependieran total o parcialmente de la voluntad del directivo.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones con respecto a los miembros de su Consejo de Administración ni con sus Altos Directivos. Al mismo respecto, tampoco han contraído seguros de vida para ambos colectivos.

La Sociedad no ha concedido anticipos, créditos ni garantías a favor de los miembros del Consejo de Administración y de la Alta Dirección. Adicionalmente, la Sociedad no ha concedido pagos basados en acciones a ningún miembro del Consejo de Administración, ni de la Alta Dirección.

18. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Sociedad tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	Miles de Euros	
	2024	2023
Por impugnaciones para impuestos y tributos	1.734	1.738
Por cantidades entregadas a cuenta de clientes	7.520	7.735
Por obligaciones pendientes en terrenos, urbanizaciones y otros	17.404	15.187
Total	26.658	24.660

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

19. Hechos posteriores.

El Consejo de Administración del 27 de noviembre de 2024 aprobó la amortización ordinaria de Deuda Senior por importe de 1.080 millones de euros, como consecuencia de la estimación del excedente de tesorería realizado. Una vez finalizado el ejercicio 2024, la caja finalmente generada permite una amortización adicional a la anteriormente mencionada en 146 millones de euros. De este modo, la amortización total a realizar ascenderá a 1.226 millones de euros.

En base a la anterior, a la fecha de formulación de las presentes Cuentas Anuales, la Sociedad ha completado la amortización de 1.121,2 millones de euros, quedando pendiente de amortizar la cantidad de 104,8 millones de euros, que se realizará el próximo 31 de marzo de 2025 sobre la Deuda Senior del Grupo 1. De este modo, y tras la amortización de marzo de 2025, la Deuda viva ascenderá a 28.185,4 millones de euros.

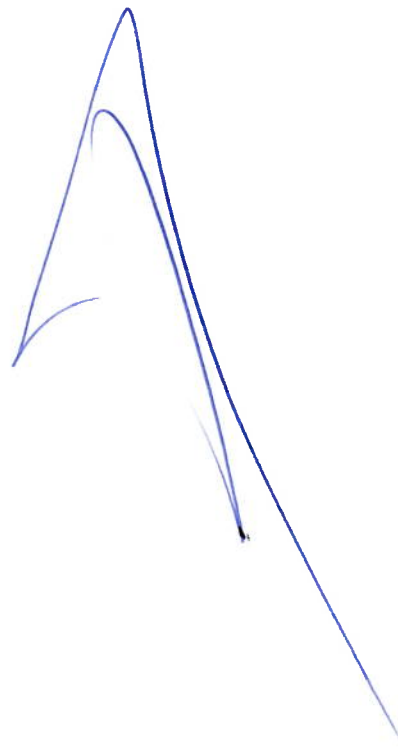
Como contrapartida, la entidad cedente ha entregado a Sareb parte de los bonos emitidos en pago de la cartera traspasada anteriormente mencionada, por un importe nominal de 2.600 miles de euros, generando así, una diferencia a favor de la Sociedad por 37 miles de euros que ha sido cobrada en su totalidad en el ejercicio 2025. Adicionalmente, de acuerdo con el contrato de traspaso, también se ha devuelto el importe en efectivo de los cupones cobrados por la entidad correspondientes a los bonos entregados, cuyo importe ha ascendido a 364 miles de euros.

Con fecha de 20 de marzo de 2025 ha tenido lugar una reunión de la Junta General de Accionistas, celebrada con carácter de universal, por medio de la que se ha acordado instruir al Consejo de Administración para que (i) en coordinación con SEPES y con los departamentos ministeriales competentes, trabaje en las alternativas que permitan a Sareb colaborar en la generación del parque estatal de vivienda de alquiler social o asequible y (ii) desde el 21 de marzo de 2025 y hasta la celebración de la Junta General de Accionistas en la que se acuerde el alcance de dicha colaboración, o, si no se celebre con anterioridad, hasta el 30 de junio de 2025, paralice temporalmente la comercialización y la venta de determinados perímetros de activos inmobiliarios susceptibles de formar parte del parque estatal de viviendas de alquiler asequible y social. Se mantiene la actividad ordinaria de Sareb en relación con el resto de los activos. A tal fin, el acuerdo está sujeto a verificar que, tras la mencionada colaboración, Sareb siga generando ingresos suficientes con los que seguir cumpliendo con sus obligaciones esenciales bajo determinados supuestos razonables hasta su entrada en liquidación en noviembre de 2027.

La concreción de la forma de colaboración y los activos que pudieran estar afectados se determinarán mediante un nuevo acuerdo de la Junta General de Accionistas a celebrar antes del 30 de junio de 2025. Por tanto, con la información existente, no es posible estimar en qué términos se va a concretar esta colaboración, ni cuantificar el alcance del impacto que conlleva para la generación de ingresos, la amortización periódica de la deuda senior avalada y el Patrimonio Neto de la sociedad.

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

Informe de Gestión del ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2024



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

Informe de Gestión del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2024

1. Aspectos significativos del periodo

Años previos

La envergadura del reto afrontado por Sareb en su origen, a finales del año 2012, se evidenciaba en la magnitud de sus cifras: 50.781 millones de euros de activos transferidos en forma de cerca de 200.000 activos inmobiliarios y financieros, más de 18.000 acreditados a los que hay que añadir más de 400.000 inmuebles garantizando préstamos y créditos.

Este reto se hacía todavía más evidente si se pone en relación con la necesaria creación de una estructura humana y técnica que sorteara las dificultades derivadas de la dependencia tecnológica y de negocio de las entidades financieras cedentes de los activos.

En **2013** la recién creada Sareb arranca un proceso acelerado de construcción desde cero de una estructura interna (equipos, procesos, procedimientos) y un marco de relaciones entre sus unidades y las cedentes que permitan afrontar con continuidad y volumen significativos la liquidación ordenada de los activos recibidos. A este crecimiento de la organización se le unen en el 2014 una serie de actuaciones orientadas a mejorar el conocimiento de los distintos activos transferidos que permitan sistemáticas de comercialización más eficientes focalizando la acción (comercial y mantenimiento) en los activos más maduros y líquidos. Todo ello colocó a Sareb en una dinámica comercial más definida en la que se fortalecieron y agilizaron determinadas líneas de negocio, y sobre todo se consolidó como un agente relevante en el mercado institucional, contribuyendo de forma destacada a la dinamización de este segmento.

A finales del año **2014** se pone en marcha el Proyecto Íbero con el objeto de pasar a un modelo de gestión externalizada profesional y vocacional, en la que se lograría una mayor identificación y alineación de objetivos entre las partes que concluye en los años siguientes con la asignación y migración operativa y comercial a cuatro servicers. En paralelo al concurso, y formando parte de los acuerdos suscritos, Sareb se embarca en la reingeniería de sus procedimientos internos con proyectos informacionales complejos (Colabora-flujos de trabajo, Medea-repositorio data, Alejandría-gestor documental y Carcasa- luego Mare como sistema contable inmobiliario) que desarrollados en los siguientes años forman el núcleo de su estructura informacional y cuasi transaccional actual.

El año **2015** vino determinado internamente por las migraciones operativas desde los cedentes a los nuevos servicers pudiendo afirmarse que la complejidad del proceso (14 migraciones) fue un reto resuelto de modo satisfactorio. Bien es cierto que la puesta en marcha de esta transición trajo consigo una inevitable retracción en el negocio. Para afrontar este déficit, en el ámbito comercial, Sareb reorganiza matricialmente sus áreas con el doble parámetro de productos (gestión y dinamización por líneas para todos los agentes) y servicer (gestión de la ejecución en cada uno de las propuestas y presupuestos de negocio).

El año **2016** representa la consolidación de los proyectos tecnológicos antecitados y su paulatino engranaje operativo con los servicer, engranaje que se completa en el 2017. Destacable también que con motivo de las exigencias de la Circular 5/2015, se continúa con la tarea arrancada el año precedente relativa a la información y estatus de sus activos (situación jurídica, posesoria, características, localizaciones, identificación etc.). En ese año, arrancan distintas líneas de negocio basadas en la creación de valor: desarrollo de la obra en curso recibida como activo inmobiliario, apoyo a la terminación de obras en los colaterales, desarrollo urbanístico de suelos y promoción residencial en suelos. Son estos primeros pasos los que se potencian en los sucesivos años, hasta el punto de ser uno de los ejes sobre los que se asienta el futuro valor de la sociedad.

A finales del año se publicó el RDL 4/2016 por el que el importe del fondo de deterioro no tiene como contrapartida la cuenta de Pérdidas y Ganancias, sino que ha de hacerlo como una cuenta de ajuste patrimonial. Su aplicación retroactiva trajo consigo el restablecimiento agregado de los Fondos Propios que en el año anterior fueron significativamente mermados.

En el ejercicio 2017, este cambio regulatorio, que trae una mejora patrimonial, consolida un elemento distorsionador sobre la decisión en las propuestas recibidas, al volcarlas hacia aquellas que generan resultado positivo, y limitando de forma notable el perímetro de actuación de la compañía restando posibilidades de negocio. Para resolverlo se intensificaron las acciones comerciales potenciando las transacciones con mayores márgenes para atender los costes estructurales de la compañía, con apelación a procesos competitivos sobre grupos de activos de mayor liquidez.

En la línea de creación de valor apuntadas en años anteriores, en el 2017 se crea un área específica de Desarrollo de Promoción Inmobiliaria. También en dicho año se crea Témopore Properties como vehículo para canalizar los activos en renta, pero sobre todo como primer avance en la desinversión a través de figuras de inversión colectiva.

El año 2018, en líneas generales pudo calificarse como de transición y reflexión. Transición al mantenerse las líneas básicas de gestión (equilibrio entre el volumen y la generación de margen) y de reflexión porque en el segundo semestre se enfatiza la defensa del valor de la compañía por la vía de la creación de valor ya apuntada el año anterior, y también por la contención en las operaciones que no aporten el margen esperado de ellas.

El área de Desarrollo y Promoción Inmobiliaria se refuerza incrementando el número de desarrollos, y siendo enfocado como una actividad separada propicia para su segregación y posterior venta, lo que se materializará en futuro con la creación del FAB Arqura. Por su parte la Socimi Témopore, tras su salida en abril al MAB, incrementa su perímetro con nuevas aportaciones de activos, y existiendo oportunidad para su colocación a terceros. En el año 2019 se transfiere el 76% de ella.

El año 2019 repite en el negocio las coordenadas de años anteriores: mayor énfasis en sus planteamientos de optimización del valor de la empresa y protección de sus cada vez más limitados recursos propios.

Ello lleva a una reducción de su cifra de negocio, reducción que se focaliza en la venta de activos financieros, cartera que sufría mayores deterioros en precios y resultados, poniendo más foco en transformar los activos y venderlos desde el balance de SAREB.

La actividad de desarrollo inmobiliario trae consigo la constitución del FAB Áqura Homes, con un volumen de más de 800 millones en la que Sareb es socio mayoritario con un 90%, y traslada la gestión a la empresa especializada Aelca, cuyo fondo matriz adquiere el restante 10% en 2020. De este modo se gana en la alianza con importantes gestores e inversores, y Sareb se reserva para sí buena parte de la generación de valor que pudiera producirse.

En cuanto al modelo operativo Esparta, por el que para un determinado perímetro Sareb se convertiría en gestor global, durante el 2019 se planifican y ponen en modo arranque buena parte de las tareas necesarias, dando entrada a un conglomerado de proveedores especializados. En esta línea se desarrolló, por vencimiento del contrato anterior, el concurso sobre el perímetro de activos de Haya Real Estate, S.A., resultando el propio Haya el adjudicatario, aunque limitado al proceso de comercialización y venta de los activos.

El año 2020 vino marcado por la pandemia Covid-19 cuyo primer y significativo hito fue el confinamiento poblacional desde marzo a mayo de dicho año, afectando muy significativamente a las variables macroeconómicas y también del mercado inmobiliario.

Durante este ejercicio cabe destacar el avance realizado en el trabajo de segmentación estratégica de los activos de la sociedad, y se acometió un profundo proceso en la reducción y optimización de los costes de la sociedad, diseñando y ejecutando con éxito un ambicioso Plan de Eficiencia.

Un hecho de vital importancia institucional acontecido en marzo de 2020 fue la publicación del RDL 6/2020 en el que se determina que a Sareb no le será de aplicación lo dispuesto en los artículos 348 bis y 363.1.e) de la Ley de Sociedades de Capital. Esto es, no le es exigible para su continuidad los requerimientos de recomposición de los fondos propios establecidos para aquellas sociedades cuyos recursos propios hubieran devenido negativos.

Durante el Año 2021 marcado por un importante aumento de la actividad, con un notable dinamismo comprador en el segmento residencial minorista que se ha trasladado al mercado de solares.

En relación con la organización, ha de destacarse que en el segundo semestre del año se retorna, frente al cambio producido el año anterior, a la figura del Presidente Ejecutivo que asume pues la condición de CEO.

En el segundo semestre del ejercicio se puso en marcha el proyecto llamado SMO (simplificación del modelo operativo) motivado por el vencimiento de los contratos con los principales servicers.

Con anterioridad, y en el proceso de especialización de determinadas actividades, se crearon los perímetros de actividad Neo (suelos para llevar a cabo su gestión urbanística) y Darwin (principalmente promoción de obra parada para su finalización), siendo asignada su gestión a dos proveedores específicos.

Por último, cabe destacar que durante este ejercicio se comunicó la incorporación de los saldos de Sareb a la contabilidad pública (tanto en términos de déficit presupuestario como en cómputo de los bonos como deuda pública).

Año 2022

Durante el primer semestre del ejercicio 2022 se produjeron modificaciones significativas en la normativa aplicable a Sareb, tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 1/2022 de 18 de enero, por el que se modifican la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto-ley 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante, "RD Ley 1/2022"), cuyas cuestiones más relevantes son las siguientes:

- Se eliminan los límites a la participación del Estado en el accionariado de Sareb, permitiendo así la toma de control por parte del Estado en el capital de Sareb. Como consecuencia de ello, en abril de 2022 el FROB se ha convertido en el accionista mayoritario de Sareb, al ostentar el 50,14% del accionariado. No obstante lo anterior, Sareb ha mantenido su sometimiento al ordenamiento jurídico privado con algunas especificidades introducidas en el mencionado RD-ley: (i) adaptación del régimen de contratos mercantiles y de alta dirección a los del sector público estatal al establecido en disposición adicional octava del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral (en adelante, RD Ley 3/2012), y (ii) sometimiento al régimen de contratación del sector público, de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, "LCSP"). A fecha de cierre de este informe, la compañía ya ha concluido su proceso de adaptación a las citadas normativas.
- La entrada en vigor de dicho Real Decreto-ley ha introducido –sin modificar el objeto social de Sareb– un principio de sostenibilidad y utilidad social en la compañía, dotando de este modo, de mayor cobertura la estrategia de Sareb en cuanto a vivienda social.

Fruto del cambio accionarial anteriormente comentado, la Junta General de Accionistas de Sareb decidió reordenar la estructura de su Consejo de Administración, reduciendo de 14 a 9 el número de consejeros, dotando así de mayor eficiencia y simplicidad a la organización. Adicionalmente, los nuevos consejeros aprobaron por unanimidad el nombramiento de Javier Torres Riesco como Presidente no ejecutivo y de Leopoldo Puig Turégano como Consejero Delegado, en sustitución de Javier García del Río, que presentó su renuncia voluntaria.

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

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

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

Aplicación del principio de sostenibilidad y utilidad social.

Asimismo, y consecuencia de la aprobación del Real Decreto ley 1/2022, se reforzó el compromiso social de Sareb, creando una dirección de Vivienda Asequible y Social. Durante el año 2022, se diseñó un nuevo modelo de gestión de las familias vulnerables que residen actualmente en viviendas de Sareb, ya que se les ofrece la suscripción de un contrato de alquiler social, cuya renta se limita al 30% de sus ingresos, vinculado a su participación en un programa de acompañamiento socioeconómico para superar su situación de exclusión, todo ello bajo la aplicación de principios de sostenibilidad económica y social.

Este nuevo esquema, supuso la incorporación de nuevos gestores especializados en mediación y alquiler social.

Junto con este alquiler social, se puso en marcha un programa de acompañamiento social y un plan de inserción laboral, de la mano de expertos en la gestión de la vulnerabilidad con presencia local que aportará cercanía e interlocución directa. La gestión incluye una colaboración intensiva con las administraciones competentes en la materia, especialmente con las unidades de Servicios Sociales de las administraciones locales.

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

Recompra de acciones del FAB Árkura

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

La operación de recompra permitió a Sareb hacerse con el control del 100% del capital (Árkura Homes) y seguir adelante con el desarrollo previsto de 17.000 viviendas repartidas por toda la geografía española. El acuerdo alcanzado reserva a Sareb, además, la opción de compra futura de Aelca, la compañía que se encarga de la gestión de la actividad promotora de Árkura Homes.

Año 2023

El ejercicio 2023 supuso la consolidación definitiva del modelo SMO, tras un primer cuatrimestre donde todavía se notaron los efectos del proceso de migración de toda la cartera a los nuevos servicers

El contexto económico vino marcado por la volatilidad e incertidumbre con cronificación de conflictos bélicos e inicios de otros, y las tensiones inflacionistas de las cadenas de producción (materias primas y precios de energía) con tipos de interés que solo han manifestado cierta relajación en el último trimestre del año. De esta forma los niveles de IPC cerraron el ejercicio 2023 en el 3,1%, y el PIB experimentó un crecimiento del 2,5% respecto al año 2022. Por su parte el número de operaciones de compraventa de viviendas ha experimentado un descenso del 9,7% con respecto al ejercicio anterior, siendo el número de viviendas vendidas (nuevas y usadas) inferior a 600.000.

En el ámbito judicial cabe destacar las diferentes huelgas acaecidas en distintos estamentos de los ámbitos judiciales, y cuya situación no puede considerarse normalizada, lo cual ha afectado al avance de los más de 5.000 procedimientos judiciales de SAREB que impidieron el cumplimiento de los niveles de transformación inicialmente establecidos.

A pesar del contexto complejo y poco favorable, la compañía incrementó su volumen de ingresos en un 16%,

En el ámbito de la gestión Asequible y Social el modelo establecido por la Compañía para la gestión de la vulnerabilidad operó con normalidad y plenitud. Adicionalmente se incrementó significativamente la actividad y relación con las administraciones locales y autonómicas para la venta de vivienda social así como suelos con recorrido de valor limitado, que pueden ser apropiados para otros usos, por ejemplo dotacionales. En este sentido, el principio de sostenibilidad y utilidad social adoptado a principios de 2022 impregnó de forma transversal a toda la actividad de la compañía en todas sus líneas de negocio. En concreto:

- El modelo de gestión para aquellas familias vulnerables que habitan las viviendas de Sareb, cuyos pilares son: (i) identificar a las familias vulnerables que habitan viviendas propiedad de Sareb, (ii) facilitar un contrato de alquiler social con condiciones acordes a su situación económica y social y (iii) inclusión de un plan de acompañamiento social y en un plan de inserción laboral que permite su evolución social, laboral y económica.
- Por otro lado, el parque de viviendas de Sareb para desinvertir se compone, fundamentalmente, de viviendas de precios asequibles para los ciudadanos. La estrategia comercial de estos activos es la venta minorista a clientes particulares. Adicionalmente el parque de viviendas de Sareb se encuentra a disposición para su venta a las Administraciones públicas autonómicas y locales.

- Por otro lado, también se pone a disposición de las Administraciones públicas todos aquellos activos, particularmente suelos cuyo valor económico es limitado, si bien las Administraciones pueden potenciar su valor social, como por ejemplo mediante su aprovechamiento para usos dotacionales.
- Por último, se identifica un conjunto de suelos sobre los que se está analizando un proyecto de cesión de derechos de superficie para la construcción de viviendas destinadas a alquiler asequible. Esta iniciativa, denominada "Proyecto Viena", tiene como objetivo incrementar la oferta de alquileres asequibles mediante colaboración público-privada en zonas en las que la tasa de esfuerzo para alquilar una vivienda supera el 30%.

Desde la óptica de los procesos de Gobernanza, es reseñable destacar la incorporación de Joaquín de Fuentes y Cristina Vidal en enero de 2023 como Consejeros de la Compañía. De esta forma se ha operado, tras los cambios acaecidos en 2022, con normalidad institucional durante todo el año 2023. Desde el punto de vista corporativo es también reseñable el cierre contractual ordenado y acordado con los *servicers* que operaban con la Compañía hasta 2022 correspondientes a los modelos Ibero y Esparta.

Año 2024

La consolidación del modelo SMO ya alcanzada en el segundo semestre del año anterior, junto con un entorno macroeconómico más favorable y la cada vez más cercana la fecha de entrada en liquidación de la sociedad marca este ejercicio con el foco en el cumplimiento del objetivo de presupuesto más alto de los últimos años, junto con la ejecución de dos proyectos relevantes para la compañía como son el Proyecto Viena y la exploración de la venta de una participación mayoritaria del FAB Arqura.

El contexto económico ha sido favorable, con tensiones inflacionistas que se han ido controlando, permitiendo así una reducción de los tipos de interés, aunque más tarde de lo previsto, en el segundo semestre del año. A este contexto se une una fuerte demanda de vivienda residencial que ha favorecido algunas líneas de nuestra actividad.

De esta forma desde el punto de vista de la actividad se puede considerar que 2024 ha sido un año muy positivo con un cumplimiento presupuestario superior al 98%, con un comportamiento homogéneo en todas las líneas de actividad (venta de activos financieros, ventas de residencial, terciario, WIP -obras en curso paradas- y de la actividad generación de valor), salvo en la actividad de venta de suelo que ha quedado algo por debajo si bien dado la cartera remanente era la línea con mayor incremento presupuestario de todas por lo que consideramos igualmente un año muy positivo en esta línea de actividad. Todo ello además manteniendo los niveles de estrategia de los activos, con tickets medios cada vez inferiores y manteniendo la distribución esencialmente por canales minoristas.

Con una actividad comercial estabilizada en el modelo SMO, este año el foco en la gestión de Balance ha sido especialmente intenso con el objetivo de optimizar procesos y estructuras que permitan la generación de flujos de activos para su posteriormente comercialización. Aunque los procesos con nuestros *servicers* han mejorado en este ámbito a lo largo del año no ha sido suficiente para cumplir los objetivos de publicación de activos residenciales. A lo anterior ha contribuido también una actividad de transformación inferior a la prevista derivado de los largos procesos judiciales, el nivel de complejidad media de los procesos remanente es superior y que los activos transformados presentan cada vez mayores niveles de ocupación tanto con título habilitante como sin él.

En el ámbito de la gestión Asequible y Social en el año 2024 se han formalizado un total de 3.685 contratos de alquiler social. También es reseñable la fructificación de los planes de inserción laboral que ha permitido a 339 personas la incorporación a la actividad laboral.

Por otro lado se ha intensificado la disposición a las Administraciones públicas todos aquellos activos, particularmente suelos cuyo valor económico es limitado, pero para los que dichas administraciones podrían potenciar su valor social, como por ejemplo mediante su aprovechamiento para usos dotacionales. A pesar de la mayor intensidad en esta actividad los resultados han sido limitados en este sentido.

En cuanto al Proyecto Viena, finalmente fue lanzando en Octubre de 2024 en su primera fase por un total de 50 suelos repartidos en 7 lotes con gran distribución geográfica, mayoritariamente en poblaciones denominadas de Tier 2 para permitir construir 3.771 viviendas. Conscientes de la complejidad de ejecución del proyecto se realizaron importantes labores de difusión del proyecto. A pesar de lo anterior el concurso quedó finalmente desierto. El Consejo de la sociedad está analizando las posibilidades de reenfoque del proyecto tras analizar las causas de posible no concurrencia donde las rentabilidades muy ajustadas, ubicaciones de los suelos, la necesidad de estabilidad en el ámbito normativo junto con las noticias de traspaso a la nueva sociedad pública de alquiler, SEPES, de suelos de este proyecto, se consideran las principales que han motivado el resultado final de no concurrencia.

Durante el año 2024 la Sociedad ha continuado los trabajos para la venta de una participación mayoritaria del FAB Arqura tras la aprobación de la salida a mercado en julio de 2024. Un total de 35 inversiones firmaron contratos de NDAs para el acceso a la fase no vinculante que comenzó en el mes de noviembre. En el último Consejo del año 2024 se acuerda suspender temporalmente el proceso de venta por la incertidumbre que había generado en los inversores las noticias del gobierno sobre la creación de una sociedad pública de alquiler y la participación de SAREB en dicho proceso y la posible afección activos del FAB Arqura.

Cuentas Financieras 2024

De las cuentas correspondientes al ejercicio 2024 destacan los siguientes hechos:

Las pérdidas del ejercicio después de impuestos se sitúan en 2.826 millones de euros, frente a las pérdidas de 2.198 millones del ejercicio anterior, reflejando de esta forma el incremento de actividad liquidatoria.

Al 31 de diciembre de 2024, en aplicación de la metodología de valoración establecida por la Circular 5/2015 del Banco de España, la Sociedad para sus unidades de activos financieros y de activos inmobiliarios ha constituido un fondo de deterioro por importe de 7.697 y 1.197 millones de euros, respectivamente, siendo que en el 2023 ascendía a 8.934 y 968 millones. La dotación de este fondo está imputada en su totalidad, al no existir ajuste fiscal aplicable, al patrimonio neto en una cuenta específica de Ajustes por cambio de valor.

El presente ejercicio 2024 refleja una reducción global del deterioro debido a distintos efectos, principalmente asociados a que los activos vendidos durante el presente ejercicio han generado la liberación de los deterioros registrados el año anterior. No obstante, ese efecto es parcialmente contrarrestado unos valores de tasación inferiores (cuya actualización es requerida por la normativa) y una previsión menos favorable en la evolución de precios futuros así como una profundización en el análisis de la liquidez de la cartera de suelos. Los elementos anteriores, con toda la información disponible, pretenden que el valor contable de nuestros activos se aproxime a su importe transaccionable.

Respecto del Importe Neto de la cifra de negocio, muestra un aumento sensible que nos lleva a los 2.399 millones de euros del año 2024 desde los 2.119 millones del ejercicio anterior. El importe, a efectos de gestión en términos de ingresos brutos asciende a 3.002 millones de euros en el presente año frente a los 2.726 del ejercicio precedente.

Del resultado de explotación destacan, los siguientes aspectos:

- Un resultado de explotación negativo por 1.839 millones de euros frente a los 1.334 también negativos del pasado ejercicio. Este empeoramiento se justifica porque el incremento en el volumen de ingresos cuyos activos tienen relevantes minusvalías, por lo que a medida que aumenta la actividad el margen negativo se incrementa.
- Las ventas de inmuebles han ascendido a 2.361 millones frente a los 2.077 millones de euros del ejercicio anterior, con un margen bruto de 1.021 millones de euros frente a los 543 millones de euros del ejercicio anterior (que representa un 30% sobre el coste de venta, frente a un 21%). Estos márgenes negativos se focalizan en el segmento de suelo y terciario mientras que el segmento residencial no genera margen al contar con una mínima plusvalía contable.

- Respecto al segmento de negocio de activos financieros, excluyendo los movimientos por intereses devengados, se alcanza una cifra de 659 millones de euros de entrada de caja en este ejercicio por 649 del año anterior, lo que supone un muy buen comportamiento en materia de cumplimiento presupuestario. Dicho nivel se ha visto favorecido en parte por el buen comportamiento de las operaciones correspondientes a ventas consensuadas de préstamos y amortizaciones. En este sentido, destacar el buen comportamiento de las operaciones formalizadas con Grandes Acreditadas, que ha favorecido la antecitada consecución presupuestaria. En todo caso, la aportación al margen bruto ha sido notablemente negativa en 365 millones, frente a los 334 millones negativos del año anterior, en la medida en que se están transaccionando con una cartera que presenta desde su origen significativas minusvalías.
- Por su parte, los gastos de explotación han experimentado una disminución de 49 millones de euros debido a la principalmente a una reducción en la actividad de transformación del 25%, así como a un menor gasto de mantenimiento de la cartera de activos inmobiliarios, derivado de menor gasto por IBI y de mantenimiento derivado del nuevo modelo correctivo.

En el ejercicio 2024 la compañía ha amortizado un total de 1.171 millones de euros, resultando un saldo vivo de la deuda emitida al cierre del ejercicio de 28.636 millones de euros. Con estas amortizaciones, la reducción de deuda desde el inicio de la Compañía ha sido del 43,6%, con unas amortizaciones acumuladas de 22.145 millones de euros. Considerando las amortizaciones llevadas a cabo en febrero y marzo de 2025, la deuda viva asciende a 28.183 millones de euros. Respecto al periodo medio de pago a proveedores, el mismo se encuentra desglosado en la Nota 14 de la memoria de Cuentas Anuales del ejercicio 2024.

2. Evolución previsible de la Sociedad 2025

La evolución del año 2025 vendrá marcada por potencial contribución de Sareb en la generación de un parque público de vivienda en régimen de alquiler asequible y social. Dicho reenfoque será acordado en la Junta General a celebrar antes de 30 de junio de 2025. En función de dicho acuerdo, es posible que sea necesario revisar parte de los procesos, contratos con proveedores así como organización interna para la correcta ejecución del mismo. Las proyecciones financieras de la Sociedad deberán ajustarse al nuevo enfoque.

En cuanto a la evolución de la economía es previsible que siga la contención de la inflación lograda en el segundo semestre de 2024 así como un entorno de tipos de interés inferior al año anterior. La evolución de los costes de materias primas y de la energía también marcará el devenir del mercado inmobiliario en 2025. En este sentido, hay que mencionar la importante incertidumbre ante un posible nuevo escenario de incremento de aranceles generalizado. Las perspectivas del sector inmobiliario están en gran medida ligadas a las previsiones económicas, con un crecimiento previsto del PIB, según el Banco de España del 2,4%, una inflación del 2,1% y una tasa de paro del 10,8%. No obstante, se prevé que el BCE tras las recientes bajadas de tipos de interés será cauteloso en bajadas futuras de tipos.

En lo referido al sector inmobiliario se prevé continúen los incrementos de precios derivado de una demanda creciente ante una oferta considerablemente inferior que no es capaz de atender a la generación de nuevos hogares anuales, unido a unos tipos más bajos que el año anterior, si bien hay que indicar que en nuestra cartera de residencial los elementos relacionados con un buen nivel de empleo tienen también una fuerte relevancia. El contexto de general de tipos y costes de construcción afectan de manera muy sustancial a la cartera de suelo.

Conviene destacar que el Presupuesto de ingresos para 2025 deberá tener en consideración la paralización temporal de ciertos perímetros acordado por la Junta General de Accionista de 20 de marzo de 2025. Al cierre de las presentes Cuentas Anuales, se estima que esta paralización temporal de la comercialización de determinados perímetros de activos y su posible afectación a la creación del parque estatal de vivienda en alquiler social y asequible supondrá una reducción muy relevante de ingresos con una previsión de amortización periódica de deuda menor, o incluso, nula para 2025.

Principales riesgos del negocio y gestión de riesgos. Especial atención al modelo de control sobre la Información Financiera SCIIF

Adicionalmente a los factores de riesgo financiero y su gestión, descritos en la Nota 7 de la Memoria adjunta, la Sociedad tiene identificados, inicialmente, los siguientes factores de riesgo que, potencialmente, podrían afectar a la consecución de los objetivos de la misma:

- Incertidumbre que pudiera trasladarse a la senda alcista del mercado patrimonial a corto y medio plazo (precios, ocupaciones, impagos). Porque habiéndose recuperado, rompiendo la previsión general del año anterior, puede truncarse dicha senda al bajar las expectativas de los agentes del mercado.
- Volatilidad creciente en los mercados financieros, que a lomos de las tensiones inflacionistas y del actual crecimiento de los tipos de interés, está generando un encarecimiento de financiación hipotecaria.

Corresponde, en el marco del Informe de Gestión trasladar el marco general de control de riesgos de la empresa, con dedicación especial a aquellas actividades que garantizan que dichos riesgos han sido oportunamente contemplados en la formulación de estados financieros.

En relación con los **elementos de control y gestión de riesgos** en relación con el siendo el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF) hemos de considerar los siguientes elementos:

- El Reglamento del Consejo de Administración recoge como una de sus funciones la de establecer y aprobar la política de control y gestión de riesgos, así como supervisar los sistemas internos de control y gestión de riesgos, así como aprobar y revisar periódicamente el marco de tolerancia al riesgo de la Sociedad.
- La responsabilidad de implantar y mantener un adecuado el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (en adelante, SCIIF) corresponde a la Dirección de Intervención General de Sareb, bajo la supervisión del departamento de Control Interno. Corresponde a Auditoría Interna "examinar y evaluar la suficiencia e idoneidad de los controles internos asociados con la fiabilidad, efectividad e integridad de los sistemas y procesos de elaboración de la información financiera [...]", según se indica en el Estatuto de la Función.

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

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

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

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

La política de gestión de riesgos aprobada por el Consejo de Administración establece los siguientes riesgos principales:

- **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.
- **Riesgo de Liquidez:** Falta de disponibilidad de fondos (o medios para obtenerlos) para atender las obligaciones de pago contraídas.
- **Riesgo de Negocio:** Riesgo vinculado a la planificación estratégica y cuya evolución depende igualmente de la de los mercados en los que se desenvuelve 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.
- **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. Teniendo en cuenta que las medidas que se puedan tomar relacionadas con la gestión de los riesgos de externalización han de estar comprendidas entre las permitidas por la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público.
- **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 constituye 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 "ESG" deben adquirir cada vez una mayor relevancia en todos los ámbitos de la actividad empresarial.

El modelo de gestión de riesgos y de Sareb se estructura a través de sistemas de control interno impulsados por las funciones de control; Control Interno, Cumplimiento, Control de Gestión y Auditoría Interna, siendo el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF), el que tiene por objetivo garantizar la fiabilidad y trazabilidad del flujo de información financiera y la gestión de sistemas que lo soportan, y el Sistema de Control Interno sobre la Información No Financiera (SCIINF) el que tiene por objetivo garantizar la fiabilidad y trazabilidad de la información no financiera que se reporta en el EINF (Estado de Información No Financiera).

La implantación de un modelo de control interno en Sareb supone **establecer la metodología** precisa para la identificación, evaluación, control y seguimiento de los riesgos inherentes a la operativa desarrollada. Tiene alcance corporativo y está integrado en la gestión, para asegurar que la operativa y la toma decisiones se apoya en procedimientos escritos y aprobados que garanticen que:

- Existen unas responsabilidades y atribuciones claramente definidas.
- Se cuenta con trazabilidad para el seguimiento de la autorización, procesamiento y registro contable de todas las transacciones.
- Existen canales formales para la transmisión de la información.

El producto final del Sistema de control interno sobre la elaboración de la información financiera y no financiera comprende la documentación del proceso a través del cual se genera la información contable hasta su volcado en las cuentas anuales de Sareb, así como la información no financiera hasta su volcado en el EINF. Dicha documentación se ha plasmado en los documentos que describen los procedimientos, los riesgos inherentes y los controles sobre cada uno de los epígrafes con información financiera relevante de los estados financieros y con información no financiera material a efectos del EINF.

Con relación a estos procesos, la documentación metodológica desarrollada, **basada principalmente en matrices de riesgos y controles**, en las que se ha considerado el resultado del análisis de identificación de los eventos de riesgo asociados a cada uno de los procesos detallados anteriormente, incluye principalmente, para cada técnica de control, la siguiente información:

- Identificación y descripción del evento de riesgo
- Descripción detallada de las actividades de control diseñadas para cubrir el evento de riesgo
- Clasificación de los controles como automáticos o manuales
- Responsable del control
- Periodicidad de realización
- Conjunto de evidencias en las que se materializan las citadas actividades de control

En relación con los Sistemas de Información, mencionar que la Sociedad ha adquirido nuevos hábitos en esta materia, principalmente derivados de una mayor dependencia de la tecnología como consecuencia del modelo de teletrabajo. Todo ello provoca un aumento en el número y complejidad de riesgos a los que se encuentra sometida Sareb a nivel de Tecnología, Información y Comunicaciones -TIC-. Los cambios regulatorios y la supervisión hacen que el control que hay que llevar sobre los procesos de la compañía gestionen riesgos relevantes como, entre otros, fugas de información, pérdidas de su disponibilidad, acciones malintencionadas por empleados y terceros, así como sufrir interrupciones graves en el funcionamiento de los sistemas de información claves para las actividades de negocio.

La Gestión de Riesgos Tecnológicos, que depende funcionalmente de la Dirección de Tecnología, es el área responsable del diseño, gestión y explotación de un marco de riesgos y controles tecnológicos, internos y externos, y de la gestión de los mismos con el objetivo de adecuarse a las necesidades de Sareb. Igualmente, esta área supervisa la gestión de los riesgos y controles tecnológicos y las medidas de seguridad tecnológica de los proveedores en función de su criticidad y de los datos que gestionan. La **Seguridad Tecnológica**, que también depende de la Dirección de Tecnología, se encarga de la gestión de los sistemas de seguridad y del desarrollo y mantenimiento de la normativa que permite mantener un debido control y correcto grado de madurez en la protección y recuperación de los datos e información, asegurando su cumplimiento y el de las medidas de seguridad legalmente exigibles. Además, el área de Seguridad Tecnológica en coordinación con el área de Personas y Cultura, se encarga de fomentar una adecuada cultura en Seguridad Tecnológica en Sareb buscando la concienciación y sensibilización de los empleados para prevenir posibles ciberataques.

El marco de riesgos y controles tecnológicos aporta una visión global de los riesgos tecnológicos y los controles, que incluye desde la identificación, protección, detección, respuesta y recuperación, asegurando de esta manera el ciclo de vida de los riesgos inherentes a los Sistemas de Información y las Comunicaciones.

La Política General de Sistemas de Información cubre el uso adecuado de los sistemas de información y de los datos proporcionados conjuntamente por Sareb y todos sus proveedores de servicios. Estas atribuciones son asumidas por el Área de Tecnología, que velarán por el empleo eficaz y eficiente de la tecnología y recursos informáticos, garantizando el acceso y resguardo de la información digital, la integridad de los recursos y su disponibilidad para las tareas de la organización.

Además, existe una componente adicional de respuesta de la compañía ante posibles situaciones de crisis, de acuerdo al Plan de Continuidad de Negocio.

La información, como activo de gran valor para la Compañía, posee medidas para salvaguardar, entre otras, su confidencialidad, integridad y disponibilidad. Su acceso es gestionado y supervisado por Sareb, siendo éste concedido en base a la necesidad de conocer la función del usuario, permitiendo el acceso a la información para el correcto desempeño de sus funciones de negocio, estableciendo los siguientes criterios: identificadores que permitan reconocer y registrar a los usuarios de forma única, inequívoca y personalizada; autenticación de los usuarios de los servicios prestados por y para Sareb; y control de acceso autenticado (contraseñas, comunicaciones, recertificaciones,...).

Considerando la importante participación de terceros (servicer, proveedores) en la actividad de Sareb la empresa mantiene un modelo organizativo muy orientado a la gestión de determinados procesos a través de proveedores externos, tanto a nivel general como en lo que respecta al asesoramiento, apoyo y ejecución de procesos relacionados con la información financiera. A este respecto, la entidad ha implantado un modelo de relación que respete los principios de máxima transparencia y ética.

Respecto a la **Contratación de proveedores**, Sareb está sometida desde julio de 2022 al régimen de contratación del sector público. En un primer momento como sector público no poder adjudicador y desde febrero del 2024 como poder adjudicador no administración pública a los efectos de aplicación de la mencionada norma. Sareb está sometida a lo previsto en los artículos del 316 al 320 de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante LCSP).

La Dirección de Compras y Control del Comisionamiento, dependiente actualmente del Área de Finanzas y Medios rige su funcionamiento por el Procedimiento General de Compras que desarrolla en detalle lo previsto en la Ley para los poderes adjudicadores no administraciones públicas y regula los diferentes procedimientos de licitación y sus fases con el fin de cumplir el mandato de la Ley de Contratos.

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

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

En relación con las políticas contables, es la Dirección de Intervención General de Sareb la encargada de definir y mantener las políticas contables que rigen la elaboración de la información financiera de Sareb. Estos criterios han sido determinados asegurando la obligación general de formulación de cuentas anuales en los términos previstos en el RDL 1/2012, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, con las especificidades necesarias para asegurar la consistencia de los principios contables y los objetivos de la Compañía, según se establece en la Ley 9/2012 de 14 de noviembre.

Del mismo modo, es responsabilidad de la Dirección de Intervención General la comunicación de las políticas y criterios contables a los distintos agentes involucrados en la generación de información financiera, así como la resolución de las cuestiones que se planteen por los mismos. Para el correcto desempeño de esta labor, la Dirección de Intervención General mantiene una comunicación fluida con los reguladores y supervisores de Sareb en materia de criterios y tratamiento contable de las operaciones más significativas.

La información financiera de Sareb es resultado de la compilación de información generada tanto por las áreas de Intervención General y de Finanzas de la Compañía como por las entidades gestoras (que incluyen a la del Fab Arqura). En ambos casos se emplean los mismos formatos de presentación de la información (modelos del Plan General de Contabilidad), de acuerdo con el modelo de conversión y mapeo diseñado y establecido por la Dirección de Intervención General de Sareb, con objeto de garantizar al final del proceso la necesaria homogeneidad y uniformidad. A este respecto, se ha diseñado un paquete de información financiera que contiene toda la información necesaria para la elaboración no sólo de los estados financieros de Sareb sino también de las correspondientes notas y desgloses de información necesarios.

Para asegurar la exactitud y fiabilidad del proceso, se han establecido distintos niveles de supervisión y validación tanto sobre la información financiera reportada como sobre el proceso de agregación, compilación y homogeneización de toda la información.

Adicionalmente, como parte del proceso de auditoría externa de las cuentas anuales de Sareb, los distintos paquetes de información financiera se someten a un proceso de revisión por el auditor externo de Sareb como parte de su auditoría anual.

En relación con la información no financiera, el departamento de Control de Gestión es responsable (nivel 1) del Proceso de Elaboración de la Información No Financiera. El departamento de Gestión del Riesgo y Control es responsable (nivel 2) de evaluar el diseño de la matriz de riesgos y controles, así como de la ejecución de los controles de segundo nivel orientados a garantizar la fiabilidad de la información no financiera incluida en el Estado de Información No Financiera (EINF) de Sareb, atendiendo a los indicadores establecidos en la Ley y al análisis de materialidad.

Corresponde a Auditoría Interna examinar y evaluar la suficiencia e idoneidad de los controles internos, tanto de primer nivel, como de segundo nivel, asociados a la fiabilidad de dicha información.

Por su parte, el verificador independiente emite un informe de aseguramiento limitado en relación con el EINF, llevando a cabo procedimientos de verificación en relación a los criterios aplicables y la integridad de la información, tanto de los contenidos requeridos por la normativa, como del análisis de materialidad realizado por la entidad, y la adecuada presentación y desglose de la información, en base a los estándares seleccionados por los responsables de su elaboración (en el caso de Sareb, estándares "GRI seleccionados" del *Global Reporting Initiative* -GRI).

Finalmente, en relación con supervisión del modelo de control, en materia de información financiera preceptiva e información no financiera relacionada, corresponden al Comité de Auditoría, según se establece en su Reglamento, las siguientes funciones:

- Velar por la eficacia del Sistema de Control Interno en el proceso de preparación y emisión de la información financiera preceptiva de la entidad e información no financiera relacionada.
- Supervisar el proceso de elaboración y presentación de la información financiera preceptiva e información no financiera relacionada y presentar recomendaciones o propuestas al Consejo de Administración, dirigidas a salvaguardar su integridad.
- Revisar y analizar la Información Financiera Regulada con la alta dirección de la Compañía, auditores internos y externos al objeto de confirmar la integridad, el cumplimiento de requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación, en su caso, y la correcta aplicación de los criterios contables.
- Revisar y analizar la información financiera preceptiva e información no financiera relacionada con la alta dirección de la entidad, auditores internos y externos.
- En relación con el proceso de formulación de cuentas anuales y del estado de información no financiera, tomar conocimiento de las funciones del auditor, del alcance de su trabajo y de la forma en la que el mismo se ha ejecutado, analizar la información proporcionada por el auditor de cuentas sobre la planificación de la auditoría y los resultados de su ejecución, con la finalidad de realizar el seguimiento de sus recomendaciones y supervisar las decisiones de la alta dirección sobre los ajustes propuestos por el auditor externo, tomando conocimiento y mediando en caso de desacuerdo. . Funciones similares resultan de aplicación en relación con el proceso de formulación del EINF y de las funciones del verificador independiente.

Para el desarrollo de estas actividades el Comité de Auditoría **se sirve de la función de Auditoría Interna, cuyas conclusiones son comunicadas**, mediante el correspondiente informe escrito, a los miembros de la dirección que en cada caso proceda e informadas al Consejo de Administración, a través del Comité de Auditoría.

La estrategia de aseguramiento sobre el proceso de elaboración de la información financiera y no financiera del ejercicio 2024 contempla:

- El análisis del diseño y testeo de los controles internos asociados con procesos de Prioridad Alta.
- La supervisión de las actividades desarrolladas por otras unidades de aseguramiento en el análisis del diseño y evaluación de la eficacia de los controles internos asociados a procesos de Prioridad Alta y Media.
- El seguimiento y supervisión continuada de los planes correctores y la verificación de la efectividad de las medidas implantadas.
- Y, específicamente, sobre el proceso de elaboración de la información financiera, la revisión de la consistencia y uniformidad del proceso de valoración de activos.

En el proceso de identificación de riesgos se tienen en cuenta todas las tipologías de riesgo con un alcance que supera el de los riesgos directamente relacionados con la elaboración de la información financiera y no financiera. Por su parte, sobre el modelo general de procesos de Sareb, se establece el valor atribuido a cada uno de ellos y la variable más representativa de dicho valor.

A partir de ambos modelos se configura una matriz de riesgos y procesos en la que se identifican los riesgos que afectan a cada proceso **y se establece su relevancia a partir del “proxy” del Riesgo Inherente**. A partir de dicha relevancia se determina el conjunto de procesos de prioridad Alta y Media y se determina la estrategia de aseguramiento con un nivel de prioridad.

El objetivo de aseguramiento sobre el SCIF garantiza una cobertura del 85% del “Proxy” de Riesgo Inherente del conjunto del sistema. El conjunto de Procesos de Prioridad Alta y Media objeto de revisión se ha configurado con el objetivo de asegurar, en sentido amplio, la inclusión de todos los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, así como del procedimiento de cierre contable y de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

La estrategia de aseguramiento contempla la **intervención de distintas unidades de aseguramiento, que actúan todas ellas bajo la supervisión de Auditoría Interna** de Sareb que, adicionalmente, realiza actuaciones directas sobre determinados procesos y aplica niveles de supervisión acordes con la criticidad de los procesos objeto de revisión y con el nivel de confianza en la unidad de aseguramiento.

Como resultado de todo lo anterior, Auditoría Interna de Sareb elabora un informe en el que se recogen las conclusiones obtenidas del proceso de supervisión, así como las áreas de mejora que hayan podido ponerse de manifiesto, iniciando actividades de seguimiento de las medidas correctoras identificadas hasta su adecuada resolución.

Es responsabilidad de la función de Auditoría Interna informar periódicamente al Consejo de Administración (a través del Comité de Auditoría) y al Primer Ejecutivo de la Compañía sobre el propósito de sus actividades, el grado de cumplimiento de su Programa Anual y las principales conclusiones de sus exámenes y evaluaciones que, incluyen, entre otros aspectos, una clara identificación de aquellas cuestiones que pudieran presentar un impacto significativo, real o potencial, en los niveles de riesgo de Sareb.

Finalmente, cabe resaltar las **tareas del auditor externo y sus puestas en común con los Órganos de Gobierno**. Los auditores externos asisten a las sesiones del Comité de Auditoría con regularidad y tienen comunicación directa con el equipo directivo de la Compañía para la revisión y actualización de los temas más significativos relacionados con la auditoría de cuentas.

Esta comunicación se produce bidireccionalmente de acuerdo a lo recogido en las Normas Técnicas de Auditoría y se lleva a cabo mediante reuniones periódicas al objeto de que el auditor externo obtenga la información necesaria para el desarrollo de su trabajo, así como, en particular, información sobre la valoración interna de los riesgos a los que está expuesta la Sociedad.

Recíprocamente, el auditor externo informa a la dirección de la Compañía y al Comité de Auditoría sobre el alcance de la auditoría y los hechos significativos surgidos durante el desarrollo de la misma, así como de las recomendaciones de control interno detectadas y, en su caso, de las medidas correctoras que se han puesto en marcha para su subsanación.

En el ejercicio 2024 (como ya aconteció en el 2023), el auditor externo de Sareb ha revisado el Sistema de Control Interno sobre la Información financiera, descrito en este informe, de acuerdo con el alcance establecido en la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al SCIF de las entidades cotizadas.

3. Información no financiera

Sareb cuenta con numerosas políticas y procedimientos que rigen el comportamiento de la compañía con el fin de actuar con el debido control, entre ella las relacionadas con cuestiones sociales, medioambientales y de cumplimiento.

Abarcando a cuestiones de Modelo de Gobierno; Sistema de Control Interno SCISNE, Códigos de Conducta, Estándares éticos, Buzón de Denuncias, compromisos de medioambiente, Gestión de Personal bajo reglas de igualdad, diversidad y conciliación, etc.

En virtud de lo indicado en la Ley 11/2018, de 28 de diciembre en materia de información no financiera y diversidad Y, de conformidad, con el artículo 2.62. 5) de la Ley de Sociedades de Capital, la información correspondiente a dicho estado se presenta en el informe separado “Estado de la información no financiera de la sociedad”.

4. Adquisición de acciones propias

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias ni tampoco las mantiene al 31 de diciembre 2023.

5. Investigación y Desarrollo

No se han realizado durante el ejercicio 2023 inversiones significativas en investigación y desarrollo, debido a las características propias de la actividad de la Sociedad.

6. Grado de seguimiento de las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno de la Comisión Nacional del Mercado de Valores

La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. ("Sareb" o la "Sociedad"), desde su constitución y en cumplimiento de lo dispuesto la orden ministerial ECC/461/2013, de 20 de marzo, en su calidad de entidad emisora de valores, ha elaborado y publicado anualmente en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el informe anual de gobierno corporativo siguiendo el modelo establecido para entidades distintas a las cajas de ahorros o sociedades mercantiles estatales o entidades públicas que emitan valores que se negocien en mercados oficiales

Sin embargo, tras la entrada en vigor de la Ley 5/2021, de 12 de abril, por la que se modifica el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y otras normas financieras, en lo que respecta al fomento de la implicación a largo plazo de los accionistas en las sociedades cotizadas, se modifica la disposición adicional séptima del Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores para exceptuar de la obligación de elaborar el informe anual de gobierno corporativo a las entidades emisoras de valores distintas de las sociedades anónimas cotizadas. Por tanto, Sareb no tiene que elaborar el informe anual de gobierno corporativo del ejercicio 2024 sino que únicamente debe proporcionar información sobre gobierno corporativo en su informe de gestión, que se concreta en incluir una referencia, en su caso, al código de buen gobierno que la entidad siga, con indicación de las recomendaciones del mismo que no se sigan.

En este sentido Sareb toma como referencia y sigue el Código de Buen Gobierno de las sociedades cotizadas que fue publicado por la CNMV en 2015 y que ha sido actualizado en junio de 2020 (el "CUBG").

Realizado el preceptivo análisis del grado de cumplimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo incluidas en el CUBG, de las 64 recomendaciones, a Sareb no le son aplicables 9; cumple con 47; cumple parcialmente con 5 y, únicamente, no cumple con 3.

La mayor parte de los casos de cumplimiento parcial, incumplimiento o falta de aplicabilidad de las recomendaciones vienen provocado por las especialidades de Sareb derivada de la normativa que le es de aplicación, fundamentalmente en estos dos campos:

recomendaciones que no pueden ser cumplidas por las restricciones legales para ser accionista de Sareb y, por ende, de la propia composición accionarial limitada;

recomendaciones que desarrollan aquellas obligaciones legales para sociedades cotizadas incorporadas el capítulo XIV de la Ley de Sociedades de Capital que no son aplicables a Sareb, y en especial en lo relativo a la información a publicar en la página web.

En este sentido, el seguimiento por parte de Sareb de las recomendaciones es el siguiente:

1. Que los estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Cumple ☐ Explique ☒

Debido a la especialidad y finalidad propias de Sareb, y en aplicación del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, los Estatutos Sociales en su artículo 5 establecen que solo podrán participar en el capital social de la Sociedad determinado tipo de entidades incluidas en el apartado 2.

Todas las entidades no incluidas en el referido listado tendrán la consideración de "Accionista

Restringido" de manera que las acciones de la Sociedad solo se pueden adquirir por los accionistas recogidos en el apartado 2 lo que imposibilita la toma de control de la Sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

2. Que, cuando la sociedad cotizada esté controlada, en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, por otra entidad, cotizada o no, y tenga, directamente o a través de sus filiales, relaciones de negocio con dicha entidad o alguna de sus filiales (distintas de las de la sociedad cotizada) o desarrolle actividades relacionadas con las de cualquiera de ellas informe públicamente con precisión acerca de:
- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre, por un lado, la sociedad cotizada o sus filiales y, por otro, la sociedad matriz o sus filiales.
 - b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses que puedan presentarse.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☒

3. Que, durante la celebración de la junta general ordinaria, como complemento de la difusión por escrito del informe anual de gobierno corporativo, el presidente del consejo de administración informe verbalmente a los accionistas, con suficiente detalle, de los aspectos más relevantes del gobierno corporativo de la sociedad y, en particular:
- a) De los cambios acaecidos desde la anterior junta general ordinaria.
 - b) De los motivos concretos por los que la compañía no sigue alguna de las recomendaciones del Código de Gobierno Corporativo y, si existieran, de las reglas alternativas que aplique en esa materia.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

4. Que la sociedad defina y promueva una política relativa a la comunicación y contactos con accionistas e inversores institucionales en el marco de su implicación en la sociedad, así como con los asesores de voto que sea plenamente respetuosa con las normas contra el abuso de mercado y dé un trato semejante a los accionistas que se encuentren en la misma posición. Y que la sociedad haga pública dicha política a través de su página web, incluyendo información relativa a la forma en que la misma se ha puesto en práctica e identificando a los interlocutores o responsables de llevarla a cabo.

Y que, sin perjuicio de las obligaciones legales de difusión de información privilegiada y otro tipo de información regulada, la sociedad cuente también con una política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa a través de los canales que considere adecuados (medios de comunicación, redes sociales u otras vías) que contribuya a maximizar la difusión y la calidad de la información a disposición del mercado, de los inversores y demás grupos de interés.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

Dado que la composición accionarial de Sareb es muy reducida, con un total de 12 accionistas, la relación con los accionistas es cercana y habitual. Sareb no es una sociedad cotizada, y aunque es una sociedad emisora, no está obligada a presentar la mayor parte de la Información financiera periódica (semestral y trimestral) ya que emite valores de deuda con un valor nominal unitario de, al menos, 100.000 euros. En consecuencia, no le aplicaría igual que a una sociedad cotizada la necesidad de contar con una política de información financiera. Asimismo, sumado a lo anterior y partiendo de la base de que la Sociedad cuenta con Accionistas limitados por la normativa aplicable, no tiene la misma necesidad que una sociedad cotizada de contar con políticas de comunicación y contactos con accionistas o para proxy advisors.

Sin perjuicio de lo anterior, Sareb cuenta con una "Política de Sostenibilidad", aprobada por el Consejo de Administración, en la que se tiene en cuenta a los inversores como grupo de interés. Asimismo, Sareb

cuenta con una Política de Gobierno Interno en la que se establece el compromiso de mantener un trato vivo y continuado con todos los Inversores en instrumentos de capital de Sareb, aportando información de manera periódica y desarrollando sistemas de comunicación que permitan aprovechar las ventajas de las nuevas tecnologías.

Debe tenerse en cuenta que la razón de ser de esta recomendación es la de que los accionistas y grandes inversores, actuales y potenciales, que no estén representados en el Consejo de Administración dispongan de toda la información. Sin embargo, en el caso de Sareb el artículo 5 de los Estatutos Sociales elimina la posibilidad que los denominados "Accionistas Restringidos" sean accionistas de la Sociedad, de manera que la interacción y envío de información se realiza a través del "Foro del Accionista", al cual precisamente solo tienen acceso los accionistas de la Sociedad y a través de este Foro tienen acceso a toda la información económica y financiera relevante.

5. Que el consejo de administración no eleve a la junta general una propuesta de delegación de facultades, para emitir acciones o valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, por un importe superior al 20% del capital en el momento de la delegación.

Y que cuando el consejo de administración apruebe cualquier emisión de acciones o de valores convertibles con exclusión del derecho de suscripción preferente, la sociedad publique inmediatamente en su página web los informes sobre dicha exclusión a los que hace referencia la legislación mercantil.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

6. Que las sociedades cotizadas que elaboren los informes que se citan a continuación, ya sea de forma preceptiva o voluntaria, los publiquen en su página web con antelación suficiente a la celebración de la junta general ordinaria, aunque su difusión no sea obligatoria:

- a) Informe sobre la independencia del auditor.
- b) Informes de funcionamiento de las comisiones de auditoría y de nombramientos y retribuciones.
- c) Informe de la comisión de auditoría sobre operaciones vinculadas.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒

Sareb no publica la convocatoria de la Junta en su página web porque su sistema de convocatoria es mediante burofax de forma individualizada a cada uno de los accionistas. No obstante, en la propia Junta se hace entrega a los accionistas del Informe sobre el Funcionamiento del Comité de Auditoría que incluye información sobre la independencia del auditor y las operaciones vinculadas.

7. Que la sociedad transmita en directo, a través de su página web, la celebración de las juntas generales de accionistas.

Y que la sociedad cuente con mecanismos que permitan la delegación y el ejercicio del voto por medios telemáticos e incluso, tratándose de sociedades de elevada capitalización y en la medida en que resulte proporcionado, la asistencia y participación activa en la Junta General.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒

La recomendación de transmitir la Junta General en directo por la página web basa su sentido en la utilidad de dicha medida para facilitar la implicación en la vida societaria de los accionistas minoritarios y para procurar información a los potenciales inversores y al mercado en general. En este sentido, el tamaño y el número de accionistas de Sareb hace innecesaria esta medida.

8. Que la comisión de auditoría vele por que las cuentas anuales que el consejo de administración presente a la junta general de accionistas se elabore de conformidad con la normativa contable. Y que en aquellos supuestos en que el auditor de cuentas haya incluido en su informe de auditoría alguna salvedad, el presidente de la comisión de auditoría explique con claridad en la junta general el parecer de la comisión de auditoría sobre su contenido y alcance, poniéndose a disposición de los accionistas en el momento

de la publicación de la convocatoria de la junta, junto con el resto de las propuestas e informes del consejo, un resumen de dicho parecer.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

9. Que la sociedad haga públicos en su página web, de manera permanente, los requisitos y procedimientos que aceptará para acreditar la titularidad de acciones, el derecho de asistencia a la junta general de accionistas y el ejercicio o delegación del derecho de voto.

Y que tales requisitos y procedimientos favorezcan la asistencia y el ejercicio de sus derechos a los accionistas y se apliquen de forma no discriminatoria.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

10. Que cuando algún accionista legitimado haya ejercitado, con anterioridad a la celebración de la junta general de accionistas, el derecho a completar el orden del día o a presentar nuevas propuestas de acuerdo, la sociedad:

a) Difunda de inmediato tales puntos complementarios y nuevas propuestas de acuerdo.

b) Haga público el modelo de tarjeta de asistencia o formulario de delegación de voto o voto a distancia con las modificaciones precisas para que puedan votarse los nuevos puntos del orden del día y propuestas alternativas de acuerdo en los mismos términos que los propuestos por el consejo de administración.

c) Someta todos esos puntos o propuestas alternativas a votación y les aplique las mismas reglas de voto que a las formuladas por el consejo de administración, incluidas, en particular, las presunciones o deducciones sobre el sentido del voto.

d) Con posterioridad a la junta general de accionistas, comunique el desglose del voto sobre tales puntos complementarios o propuestas alternativas.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

11. Que, en el caso de que la sociedad tenga previsto pagar primas de asistencia a la junta general de accionistas, establezca, con anterioridad, una política general sobre tales primas y que dicha política sea estable.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

12. Que el consejo de administración desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas que se hallen en la misma posición y se guíe por el interés social, entendido como la consecución de un negocio rentable y sostenible a largo plazo, que promueva su continuidad y la maximización del valor económico de la empresa.

Y que en la búsqueda del interés social, además del respeto de las leyes y reglamentos y de un comportamiento basado en la buena fe, la ética y el respeto a los usos y a las buenas prácticas comúnmente aceptadas, procure conciliar el propio interés social con, según corresponda, los legítimos intereses de sus empleados, sus proveedores, sus clientes y los de los restantes grupos de interés que puedan verse afectados, así como el impacto de las actividades de la compañía en la comunidad en su conjunto y en el medio ambiente.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

13. Que el consejo de administración posea la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que tenga entre cinco y quince miembros.

Cumple ☒ Explique ☐

14. Que el consejo de administración apruebe una política dirigida a favorecer una composición apropiada del consejo de administración y que:

- a) sea concreta y verificable;
- b) asegure que las propuestas de nombramiento o reelección se fundamenten en un análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración; y
- c) favorezca la diversidad de conocimientos, experiencias, edad y género. A estos efectos, se considera que favorecen la diversidad de género las medidas que fomenten que la compañía cuente con un número significativo de altas directivas.

Que el resultado del análisis previo de las competencias requeridas por el consejo de administración se recoja en el informe justificativo de la comisión de nombramientos que se publique al convocar la junta general de accionistas a la que se someta la ratificación, el nombramiento o la reelección de cada consejero.

La comisión de nombramientos verificará anualmente el cumplimiento de esta política y se informará de ello en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

En la sesión del Consejo celebrada el 24 de julio de 2024, y en línea con la recomendación número 14 del Código de Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas, se aprobó una Política de Selección de Consejeros (en adelante la "Política de Selección") en la que se establece que el proceso de selección de candidatos a consejero partirá de la realización por el Comité de Retribuciones y Nombramientos de una evaluación previa sobre las necesidades de la Sociedad, así como sobre las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en su Consejo, y la definición de las funciones y aptitudes convenientes en los candidatos que deban cubrir cada vacante para lo que se basará en una matriz de competencias (en adelante la "Matriz de Competencias"), que se adjunta como anexo a la Política de Selección.

En la Política de Selección se establece que, durante el proceso de selección, Sareb procurará conseguir una composición del Consejo de Administración diversa y equilibrada en su conjunto, que enriquezca la toma de decisiones y aporte puntos de vista plurales al debate de los asuntos de su competencia y le facilite alcanzar el mandato desinversor de la compañía, así como sus objetivos específicos de utilidad pública y sostenibilidad. Se fomentará, en lo posible, la igualdad de género y se velará por la diversidad respecto a cuestiones, tales como la edad, la discapacidad o conocimientos y experiencia profesionales. En este sentido, tal y como se establece en el artículo 13.2 de su Reglamento, el Comité de Retribuciones y Nombramientos evalúa los perfiles de las personas más idóneas para formar parte del Consejo y de los distintos Comités y eleva las correspondientes propuestas o informes al Consejo de Administración (a propuesta del Comité cuando sean independientes y previo informe para el resto de los Consejeros), velando por el respeto a las normas de composición establecidas en los Estatutos Sociales.

Asimismo, entre las funciones del Comité de Nombramientos y Retribuciones recogidas en el artículo 13 de su Reglamento se incluyen tanto la de evaluar el perfil de las personas más idóneas para formar parte del Consejo como la de informar (o elevar en el caso de los consejeros independientes) de las propuestas de nombramientos de los miembros del Consejo de Administración.

15. Que los consejeros dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo de administración y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Y que el número de consejeras suponga, al menos, el 40% de los miembros del consejo de administración antes de que finalice 2022 y en adelante, no siendo con anterioridad inferior al 30%.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

Los Consejeros Externos o no Ejecutivos constituyen una amplia mayoría de los miembros del Consejo, al haber únicamente un (1) Consejero Ejecutivo, que representa el 11% del total del Consejo de Administración, por lo que los Consejeros Externos representan el 89% del total del Consejo de Administración. De los ocho (8) Consejeros Externos, tres (3) son Independientes, de acuerdo con la definición incluida en el artículo 5 del Reglamento del Consejo -que recoge la definición establecida en el artículo 529 duodécimo de la Ley de Sociedades de Capital-.

Al cierre del 2024, el 33% de los miembros del Consejo de Administración de Sareb son mujeres, cumpliendo el objetivo fijado por la Ley Orgánica 2/2024, de 1 de agosto, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres ("Ley de Paridad"), que entró en vigor el pasado 22 de agosto de 2024 y que establece que las Entidades de Interés Público que no sean cotizadas, como es el caso de Sareb, deberán alcanzar el 33% de representación femenina en el Consejo de Administración y en la Alta Dirección el 30 de junio de 2026.

Que el porcentaje de consejeros dominicales sobre el total de consejeros no ejecutivos no sea mayor que la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por dichos consejeros y el resto del capital.

Este criterio podrá atenuarse:

- a) En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas.
- b) Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo de administración y no tengan vínculos entre sí.

Cumple ☒ Explique ☐

16. Que el número de consejeros independientes represente, al menos, la mitad del total de consejeros.

Que, sin embargo, cuando la sociedad no sea de elevada capitalización o cuando, aun siéndolo, cuente con un accionista o varios actuando concertadamente, que controlen más del 30% del capital social, el número de consejeros independientes represente, al menos, un tercio del total de consejeros.

Cumple ☒ Explique ☐

17. Que las sociedades hagan pública a través de su página web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico.
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezcan, se trate o no de sociedades cotizadas, así como sobre las demás actividades retribuidas que realice cualquiera que sea su naturaleza.
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezcan, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de las posteriores reelecciones.
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sean titulares.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

18. Que en el informe anual de gobierno corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos, se expliquen las razones por las cuales se hayan nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 3% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes

de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☒ No aplicable ☒

19. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen transmita íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

20. Que el consejo de administración no proponga la separación de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el consejo de administración previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero pase a ocupar nuevos cargos o contraiga nuevas obligaciones que le impidan dedicar el tiempo necesario al desempeño de las funciones propias del cargo de consejero, incumpla los deberes inherentes a su cargo o incurra en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable.

También podrá proponerse la separación de consejeros independientes como consecuencia de ofertas públicas de adquisición, fusiones u otras operaciones corporativas similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad, cuando tales cambios en la estructura del consejo de administración vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la recomendación 16.

Cumple ☒ Explique ☐

21. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, a dimitir cuando se den situaciones que les afecten, relacionadas o no con su actuación en la propia sociedad, que puedan perjudicar al crédito y reputación de esta y, en particular, que les obliguen a informar al consejo de administración de cualquier causa penal en la que aparezcan como investigados, así como de sus vicisitudes procesales.

Y que, habiendo sido informado o habiendo conocido el consejo de otro modo alguna de las situaciones mencionadas en el párrafo anterior, examine el caso tan pronto como sea posible y, atendiendo a las circunstancias concretas, decida, previo informe de la comisión de nombramientos y retribuciones, si debe o no adoptar alguna medida, como la apertura de una investigación interna, solicitar la dimisión del consejero o proponer su cese. Y que se informe al respecto en el informe anual de gobierno corporativo, salvo que concurren circunstancias especiales que lo justifiquen, de lo que deberá dejarse constancia en acta. Ello sin perjuicio de la información que la sociedad deba difundir, de resultar procedente, en el momento de la adopción de las medidas correspondientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

22. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo de administración puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto haga, de forma especial, los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de intereses, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo de administración.

Y que cuando el consejo de administración adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, este saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta recomendación alcanza también al secretario del consejo de administración, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

23. Que cuando, ya sea por dimisión o por acuerdo de la junta general, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique de manera suficiente las razones de su dimisión o, en el caso de consejeros no ejecutivos, su parecer sobre los motivos del cese por la junta, en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo de administración.

Y que, sin perjuicio de que se dé cuenta de todo ello en el informe anual de gobierno corporativo, en la medida en que sea relevante para los inversores, la sociedad publique a la mayor brevedad posible el cese incluyendo referencia suficiente a los motivos o circunstancias aportados por el consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

24. Que la comisión de nombramientos se asegure de que los consejeros no ejecutivos tienen suficiente disponibilidad de tiempo para el correcto desarrollo de sus funciones.

Y que el reglamento del consejo establezca el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

El Reglamento del Consejo de Administración no recoge el número máximo de consejos de sociedades de los que pueden formar parte sus consejeros, aunque esta información se valora en el proceso de selección de consejeros en el momento de evaluar la dedicación y posibles incompatibilidades de los candidatos que se propone designar como miembros del Consejo de Administración.

25. Que el consejo de administración se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones y, al menos, ocho veces al año, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero individualmente proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

26. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a los casos indispensables y se cuantifiquen en el informe anual de gobierno corporativo. Y que, cuando deban producirse, se otorgue representación con instrucciones.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

27. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupación sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la sociedad y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo de administración, a petición de quien las hubiera manifestado, se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

28. Que la sociedad establezca los cauces adecuados para que los consejeros puedan obtener el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones incluyendo, si así lo exigieran las circunstancias, asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

29. Que, con independencia de los conocimientos que se exijan a los consejeros para el ejercicio de sus funciones, las sociedades ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☒ Explique ☐ No aplicable ☐

30. Que el orden del día de las sesiones indique con claridad aquellos puntos sobre los que el consejo de administración deberá adoptar una decisión o acuerdo para que los consejeros puedan estudiar o recabar, con carácter previo, la información precisa para su adopción.

Quando, excepcionalmente, por razones de urgencia, el presidente quiera someter a la aprobación del consejo de administración decisiones o acuerdos que no figuraran en el orden del día, será preciso el consentimiento previo y expreso de la mayoría de los consejeros presentes, del que se dejará debida constancia en el acta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

31. Que los consejeros sean periódicamente informados de los movimientos en el accionariado y de la opinión que los accionistas significativos, los inversores y las agencias de calificación tengan sobre la sociedad y su grupo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

32. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo de administración, además de ejercer las funciones que tiene legal y estatutariamente atribuidas, prepare y someta al consejo de administración un programa de fechas y asuntos a tratar; organice y coordine la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del primer ejecutivo de la sociedad; sea responsable de la dirección del consejo y de la efectividad de su funcionamiento; se asegure de que se dedica suficiente tiempo de discusión a las cuestiones estratégicas, y acuerde y revise los programas de actualización de conocimientos para cada consejero, cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

El Consejo de Administración no ha llevado a cabo hasta ahora un sistema de evaluación periódica en su conjunto ni del primer ejecutivo.

Pese a ello, el Consejo de Administración aprueba anualmente un informe de desempeño de su propio funcionamiento, así como del de los Comités de Retribuciones y Nombramientos y de Auditoría, en el que da cuenta de la actividad y grado de seguimiento de la normativa que le es de aplicación.

33. Que cuando exista un consejero coordinador, los estatutos o el reglamento del consejo de administración, además de las facultades que le corresponden legalmente, le atribuya las siguientes: presidir el consejo de administración en ausencia del presidente y de los vicepresidentes, en caso de existir; hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros no ejecutivos; mantener contactos con inversores y accionistas para conocer sus puntos de vista a efectos de formarse una opinión sobre sus preocupaciones, en particular, en relación con el gobierno corporativo de la sociedad; y coordinar el plan de sucesión del presidente.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

34. Que el secretario del consejo de administración vele de forma especial para que en sus actuaciones y decisiones el consejo de administración tenga presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código de buen gobierno que fueran aplicables a la sociedad.

Cumple ☒ Explique ☐

35. Que el consejo de administración en pleno evalúe una vez al año y adopte, en su caso, un plan de acción que corrija las deficiencias detectadas respecto de:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo de administración.
- b) El funcionamiento y la composición de sus comisiones.

- c) La diversidad en la composición y competencias del consejo de administración.
- d) El desempeño del presidente del consejo de administración y del primer ejecutivo de la sociedad.
- e) El desempeño y la aportación de cada consejero, prestando especial atención a los responsables de las distintas comisiones del consejo.

Para la realización de la evaluación de las distintas comisiones se partirá del informe que estas eleven al consejo de administración, y para la de este último, del que le eleve la comisión de nombramientos.

Cada tres años, el consejo de administración será auxiliado para la realización de la evaluación por un consultor externo, cuya independencia será verificada por la comisión de nombramientos.

Las relaciones de negocio que el consultor o cualquier sociedad de su grupo mantengan con la sociedad o cualquier sociedad de su grupo deberán ser desglosadas en el informe anual de gobierno corporativo.

El proceso y las áreas evaluadas serán objeto de descripción en el informe anual de gobierno corporativo.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☒ Explique ☐

Sareb, anualmente, elabora un Informe de desempeño del Consejo de Administración donde se evalúan los aspectos recogidos en la recomendación del Código de Buen Gobierno.

No obstante, por el momento, no se ha contado con el auxilio de un consultor externo para la evaluación, todo ello en la medida en que, por las características de la Sociedad y dado que se han tenido en consideración los estándares de mercado a la hora de evaluar el funcionamiento del Consejo de Administración, no se ha considerado necesario.

36. Que cuando exista una comisión ejecutiva en ella haya presencia de al menos dos consejeros no ejecutivos, siendo al menos uno de ellos independiente; y que su secretario sea el del consejo de administración.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

37. Que el consejo de administración tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión ejecutiva y que todos los miembros del consejo de administración reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión ejecutiva.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

38. Que los miembros de la comisión de auditoría en su conjunto, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría y gestión de riesgos, tanto financieros como no financieros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

39. Que bajo la supervisión de la comisión de auditoría, se disponga de una unidad que asuma la función de auditoría interna que vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno y que funcionalmente dependa del presidente no ejecutivo del consejo o del de la comisión de auditoría.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

40. Que el responsable de la unidad que asuma la función de auditoría interna presente a la comisión de auditoría, para su aprobación por esta o por el consejo, su plan anual de trabajo, le informe directamente de su ejecución, incluidas las posibles incidencias y limitaciones al alcance que se presenten en su desarrollo, los resultados y el seguimiento de sus recomendaciones y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

41. Que, además de las previstas en la ley, correspondan a la comisión de auditoría las siguientes funciones:

En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar y evaluar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera y no financiera, así como los sistemas de control y gestión de riesgos financieros y no financieros relativos a la sociedad y, en su caso, al grupo —incluyendo los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medioambientales, políticos y reputacionales o relacionados con la corrupción— revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Velar por la independencia de la unidad que asume la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; aprobar o proponer la aprobación al consejo de la orientación y el plan de trabajo anual de la auditoría interna, asegurándose de que su actividad esté enfocada principalmente en los riesgos relevantes (incluidos los reputacionales); recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tenga en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados y a otras personas relacionadas con la sociedad, tales como consejeros, accionistas, proveedores, contratistas o subcontratistas, comunicar las irregularidades de potencial trascendencia, incluyendo las financieras y contables, o de cualquier otra índole, relacionadas con la compañía que adviertan en el seno de la empresa o su grupo. Dicho mecanismo deberá garantizar la confidencialidad y, en todo caso, prever supuestos en los que las comunicaciones puedan realizarse de forma anónima, respetando los derechos del denunciante y denunciado.
- d) Velar en general porque las políticas y sistemas establecidos en materia de control interno se apliquen de modo efectivo en la práctica.

En relación con el auditor externo:

- a) En caso de renuncia del auditor externo, examinar las circunstancias que la hubieran motivado.
- b) Velar que la retribución del auditor externo por su trabajo no comprometa su calidad ni su independencia.
- c) Supervisar que la sociedad comunique a través de la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
- d) Asegurar que el auditor externo mantenga anualmente una reunión con el pleno del consejo de administración para informarle sobre el trabajo realizado y sobre la evolución de la situación contable y de riesgos de la sociedad.
- e) Asegurar que la sociedad y el auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas sobre independencia de los auditores.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

42. Que la comisión de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

43. Que la comisión de auditoría sea informada sobre las operaciones de modificaciones estructurales y corporativas que proyecte realizar la sociedad para su análisis e informe previo al consejo de administración sobre sus condiciones económicas y su impacto contable y, en especial, en su caso, sobre la ecuación de canje propuesta.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique o determine al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo, financieros y no financieros (entre otros los operativos, tecnológicos, legales, sociales, medio ambientales, políticos y reputacionales, incluidos los relacionados con la corrupción) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance.
- b) Un modelo de control y gestión de riesgos basado en diferentes niveles, del que formará parte una comisión especializada en riesgos cuando las normas sectoriales lo prevean o la sociedad lo estime apropiado.
- c) El nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable.
- d) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse.
- e) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

45. Que bajo la supervisión directa de la comisión de auditoría o, en su caso, de una comisión especializada del consejo de administración, exista una función interna de control y gestión de riesgos ejercida por una unidad o departamento interno de la sociedad que tenga atribuidas expresamente las siguientes funciones:

- a) Asegurar el buen funcionamiento de los sistemas de control y gestión de riesgos y, en particular, que se identifican, gestionan, y cuantifican adecuadamente todos los riesgos importantes que afecten a la sociedad.
- b) Participar activamente en la elaboración de la estrategia de riesgos y en las decisiones importantes sobre su gestión.
- c) Velar por que los sistemas de control y gestión de riesgos mitiguen los riesgos adecuadamente en el marco de la política definida por el consejo de administración.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

46. Que los miembros de la comisión de nombramientos y de retribuciones —o de la comisión de nombramientos y la comisión de retribuciones, si estuvieren separadas— se designen procurando que tengan los conocimientos, aptitudes y experiencia adecuados a las funciones que estén llamados a desempeñar y que la mayoría de dichos miembros sean consejeros independientes.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

47. Que las sociedades de elevada capitalización cuenten con una comisión de nombramientos y con una comisión de remuneraciones separadas.

Cumple ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

48. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente del consejo de administración y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por si los encuentra idóneos a su juicio, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

49. Que la comisión de retribuciones ejerza sus funciones con independencia y que, además de las funciones que le atribuya la ley, le correspondan las siguientes:

- a) Proponer al consejo de administración las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Comprobar la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.
- c) Revisar periódicamente la política de remuneraciones aplicada a los consejeros y altos directivos, incluidos los sistemas retributivos con acciones y su aplicación, así como garantizar que su remuneración individual sea proporcionada a la que se pague a los demás consejeros y altos directivos de la sociedad.
- d) Velar por que los eventuales conflictos de intereses no perjudiquen la independencia del asesoramiento externo prestado a la comisión.
- e) Verificar la información sobre remuneraciones de los consejeros y altos directivos contenida en los distintos documentos corporativos, incluido el informe anual sobre remuneraciones de los consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

50. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

51. Que las reglas de composición y funcionamiento de las comisiones de supervisión y control figuren en el reglamento del consejo de administración y que sean consistentes con las aplicables a las comisiones legalmente obligatorias conforme a las recomendaciones anteriores, incluyendo:

- a) Que estén compuestas exclusivamente por consejeros no ejecutivos, con mayoría de consejeros independientes.
- b) Que sus presidentes sean consejeros independientes.
- c) Que el consejo de administración designe a los miembros de estas comisiones teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión, delibere sobre sus propuestas e informes; y que rindan cuentas, en el primer pleno del consejo de administración posterior a sus reuniones, de su actividad y que respondan del trabajo realizado.
- d) Que las comisiones puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, que se pondrá a disposición de todos los consejeros.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

52. Que la supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la sociedad en materia medioambiental, social y de gobierno corporativo, así como de los códigos internos de conducta, se atribuya a una o se reparta entre varias comisiones del consejo de administración que podrán ser la comisión de auditoría, la de nombramientos, una comisión especializada en sostenibilidad o responsabilidad social corporativa u otra comisión especializada que el consejo de administración, en ejercicio de sus facultades de auto-organización, haya decidido crear. Y que tal comisión esté integrada únicamente por consejeros no ejecutivos, siendo la mayoría independientes y se le atribuyan específicamente las funciones mínimas que se indican en la recomendación siguiente.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

53. El Comité de Auditoría y el Comité de Nombramientos y Retribuciones revisan el cumplimiento de las políticas y reglas de la Sociedad de cuantas materias estén en su ámbito de competencia y se consideren de interés para la Sociedad y se le atribuyen específicamente las funciones incluidas en la Recomendación 54.

54. Las funciones mínimas a las que se refiere la recomendación anterior son las siguientes:

- a) La supervisión del cumplimiento de las reglas de gobierno corporativo y de los códigos internos de conducta de la empresa, velando asimismo por que la cultura corporativa esté alineada con su propósito y valores.
- b) La supervisión de la aplicación de la política general relativa a la comunicación de información económico-financiera, no financiera y corporativa así como a la comunicación con accionistas e inversores, asesores de voto y otros grupos de interés. Asimismo, se hará seguimiento del modo en que la entidad se comunica y relaciona con los pequeños y medianos accionistas.
- c) La evaluación y revisión periódica del sistema de gobierno corporativo y de la política en materia medioambiental y social de la sociedad, con el fin de que cumplan su misión de promover el interés social y tengan en cuenta, según corresponda, los legítimos intereses de los restantes grupos de interés.
- d) La supervisión de que las prácticas de la sociedad en materia medioambiental y social se ajustan a la estrategia y política fijadas.
- e) La supervisión y evaluación de los procesos de relación con los distintos grupos de interés.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

Tal y como se recoge en la recomendación anterior, la Sociedad tiene repartidas entre su Comité de Auditoría y su Comité de Nombramientos y Retribuciones todas las materias que, dentro de su competencia, se consideran de interés para la Sociedad entre las que se encuentran las recogidas en la presente recomendación.

Además, se ha modificado el Reglamento del Comité de Retribuciones y Nombramientos en julio de 2024 para incluir de forma específica las siguientes funciones (i) evaluación y revisión del contenido de la política de Sareb en materia de sostenibilidad y supervisar su grado de cumplimiento, (ii) Supervisar que las prácticas, estrategias y/u objetivos de la Sociedad en materia de sostenibilidad se ajustan a la política fijada en esta materia, e informar sobre ello al Consejo de Administración, y en su caso proponer los cambios o actualizaciones necesarios en cada momento, sin perjuicio de las competencias del Comité de Auditoría sobre la elaboración de la información no financiera y la eficacia de los sistemas de control y gestión de riesgo y (iii) Supervisión del cumplimiento de las políticas y reglas de la Sociedad en materia de Gobierno Corporativo, y en particular, la evaluación y revisión, cuando sea necesario, de la Política de Gobierno Corporativo y Gobierno Interno de la Sociedad, y la revisión del grado de seguimiento de las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno. El Reglamento del Comité de Auditoría se ha modificado también para adaptarse a la Guía Técnica 1/2024 de la CNMV sobre Comisiones de Auditoría en Entidades de Interés Público

55. Que las políticas de sostenibilidad en materias medioambientales y sociales identifiquen e incluyan al menos:

- a) Los principios, compromisos, objetivos y estrategia en lo relativo a accionistas, empleados, clientes, proveedores, cuestiones sociales, medio ambiente, diversidad, responsabilidad fiscal, respeto de los derechos humanos y prevención de la corrupción y otras conductas ilegales
- b) Los métodos o sistemas para el seguimiento del cumplimiento de las políticas, de los riesgos asociados y su gestión.
- c) Los mecanismos de supervisión del riesgo no financiero, incluido el relacionado con aspectos éticos y de conducta empresarial.
- d) Los canales de comunicación, participación y diálogo con los grupos de interés.
- e) Las prácticas de comunicación responsable que eviten la manipulación informativa y protejan la integridad y el honor.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

56. Que la remuneración de los consejeros sea la necesaria para atraer y retener a los consejeros del perfil deseado y para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija, pero no tan elevada como para comprometer la independencia de criterio de los consejeros no ejecutivos.

Cumple ☒ Explique ☐

57. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad y al desempeño personal, así como la remuneración mediante entrega de acciones, opciones o derechos sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción y los sistemas de ahorro a largo plazo tales como planes de pensiones, sistemas de jubilación u otros sistemas de previsión social.

Se podrá contemplar la entrega de acciones como remuneración a los consejeros no ejecutivos cuando se condicione a que las mantengan hasta su cese como consejeros. Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar, en su caso, para satisfacer los costes relacionados con su adquisición.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐

58. Que en caso de remuneraciones variables, las políticas retributivas incorporen los límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales remuneraciones guardan relación con el rendimiento profesional de sus beneficiarios y no derivan solamente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Y, en particular, que los componentes variables de las remuneraciones:

- i. Estén vinculados a criterios de rendimiento que sean predeterminados y medibles y que dichos criterios consideren el riesgo asumido para la obtención de un resultado.
- ii. Promuevan la sostenibilidad de la empresa e incluyan criterios no financieros que sean adecuados para la creación de valor a largo plazo, como el cumplimiento de las reglas y los procedimientos internos de la sociedad y de sus políticas para el control y gestión de riesgos.
- iii. Se configuren sobre la base de un equilibrio entre el cumplimiento de objetivos a corto, medio y largo plazo, que permitan remunerar el rendimiento por un desempeño continuado durante un período de tiempo suficiente para apreciar su contribución a la creación sostenible de valor, de forma que los elementos de medida de ese rendimiento no giren únicamente en torno a hechos puntuales, ocasionales o extraordinarios.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

59. Que el pago de los componentes variables de la remuneración quede sujeto a una comprobación suficiente de que se han cumplido de modo efectivo las condiciones de rendimiento o de otro tipo previamente establecidas. Las entidades incluirán en el informe anual de remuneraciones de los consejeros los criterios en cuanto al tiempo requerido y métodos para tal comprobación en función de la naturaleza y características de cada componente variable.

Que, adicionalmente, las entidades valoren el establecimiento de una cláusula de reducción ('malus') basada en el diferimiento por un período suficiente del pago de una parte de los componentes variables que implique su pérdida total o parcial en el caso de que con anterioridad al momento del pago se produzca algún evento que lo haga aconsejable.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

60. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

61. Que un porcentaje relevante de la remuneración variable de los consejeros ejecutivos esté vinculado a la entrega de acciones o de instrumentos financieros referenciados a su valor.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

62. Que una vez atribuidas las acciones, las opciones o instrumentos financieros correspondientes a los sistemas retributivos, los consejeros ejecutivos no puedan transferir su titularidad o ejercitarlos hasta transcurrido un plazo de al menos tres años.

Se exceptúa el caso en el que el consejero mantenga, en el momento de la transmisión o ejercicio, una exposición económica neta a la variación del precio de las acciones por un valor de mercado equivalente a un importe de al menos dos veces su remuneración fija anual mediante la titularidad de acciones, opciones u otros instrumentos financieros.

Lo anterior no será de aplicación a las acciones que el consejero necesite enajenar para satisfacer los costes relacionados con su adquisición o, previa apreciación favorable de la comisión de nombramientos y retribuciones, para hacer frente a situaciones extraordinarias sobrevenidas que lo requieran.

Cumple ☐ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☒

63. Que los acuerdos contractuales incluyan una cláusula que permita a la sociedad reclamar el reembolso de los componentes variables de la remuneración cuando el pago no haya estado ajustado a las condiciones de rendimiento o cuando se hayan abonado atendiendo a datos cuya inexactitud quede acreditada con posterioridad.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

64. Que los pagos por resolución o extinción del contrato no superen un importe equivalente a dos años de la retribución total anual y que no se abonen hasta que la sociedad haya podido comprobar que el consejero ha cumplido con los criterios o condiciones establecidos para su percepción.

A efectos de esta recomendación, entre los pagos por resolución o extinción contractual se considerarán cualesquiera abonos cuyo devengo u obligación de pago surja como consecuencia o con ocasión de la extinción de la relación contractual que vinculaba al consejero con la sociedad, incluidos los importes no previamente consolidados de sistemas de ahorro a largo plazo y las cantidades que se abonen en virtud de pactos de no competencia post-contractual.

Cumple ☒ Cumple parcialmente ☐ Explique ☐ No aplicable ☐

El Consejo de Administración de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. en fecha 26 de marzo de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.



D. Javier Torres Riesco

Presidente



D.ª Carmen Allo Pérez

Consejera



FROB (representado por D. Álvaro López Barceló)

Consejero



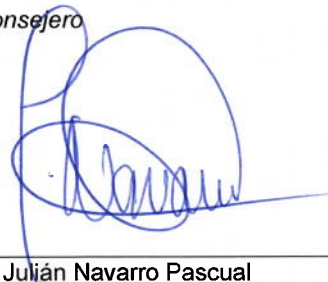
D. Joaquín de Fuentes Bardají

Consejero



D.ª Cristina Vidal Otero

Consejera



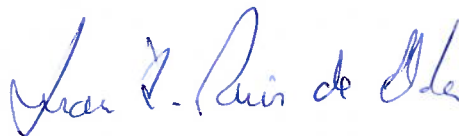
D. Julián Navarro Pascual

Consejero



D. Leopoldo Puig Turégano

Consejero Delegado



D. Juan Ignacio Ruiz de Alda Moreno

Consejero



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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a long, sweeping stroke, is positioned over the title text.

ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA

Índice

1. Acerca de este informe	3
1.1. Estudio de materialidad para la identificación de asuntos relevantes.....	3
1.2. Alcance del informe	6
2. Información general de la compañía.....	7
2.1. Modelo de negocio	7
2.2. Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución.....	8
2.3. Principales políticas y procedimientos	9
3. Ética, integridad y transparencia.....	10
3.1. Modelo de gobierno	10
3.2. Sistema de control interno	11
3.3. La gestión de los riesgos en Sareb	12
3.4. Lucha contra la corrupción, el soborno y el blanqueo de capitales	15
3.5. Información fiscal	16
3.6. El respeto a los derechos humanos	16
4. La gestión ambiental en Sareb	18
4.1. Políticas y compromisos de la compañía.....	19
4.2. Sistemas de gestión ISO y certificaciones ambientales	21
4.3. Economía circular y prevención y gestión de residuos.....	22
4.4. Uso sostenible de los recursos	24
4.5. Cambio climático	29
4.6. Protección de la biodiversidad	30
5. Gestión social y de personal.....	32
5.1. Principales riesgos y políticas en materia de recursos humanos	32
5.2. Principales datos de empleo.....	33
5.3. Organización del trabajo y relaciones sociales	39
5.4. Salud y seguridad	42
5.5. Formación	44
6. Compromiso con la Sociedad y sus grupos de interés	47
6.1. Compromiso de la empresa con el desarrollo sostenible	47
6.2. Contribución al progreso socioeconómico y al desarrollo sostenible.....	49
6.3. Cadena de suministro responsable	51
6.4. Servicio de atención público.....	53

1. Acerca de este informe

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

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

El presente Estado de Información No Financiera consolidado de Sareb, que forma parte del Informe de gestión y que se presenta en un documento separado, se ha elaborado siguiendo el modelo del marco de reporte de Global Reporting Initiative (GRI), en aplicación de la opción "GRI seleccionados". Los contenidos incluidos se complementan con el resto de las publicaciones e información disponible en la web corporativa de Sareb (www.sareb.es), a la que se puede acceder siguiendo los enlaces ubicados a lo largo del informe para ampliar la información.

La orientación y el enfoque de los contenidos de este nuevo informe han quedado determinados por la revisión del análisis de materialidad realizado por Sareb en 2023. No obstante, se ha profundizado sobre las otras cuestiones de información no financiera a fin de cumplir con la Ley 11/2018 y lo establecido en los Estándares de GRI para la elaboración de memorias de sostenibilidad.

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

Los datos recogidos a continuación están consolidados a 31 de diciembre de 2024, fecha de cierre del ejercicio.

1.1. Estudio de materialidad para la identificación de asuntos relevantes

Con el fin de informar sobre los aspectos más relevantes para la compañía, Sareb elabora desde 2017 su análisis de materialidad, revisado y actualizado por última vez en 2023, **a consecuencia de los cambios sucedidos en los últimos años, tanto en la propia Entidad como en el entorno macroeconómico actual, que afectan a la naturaleza de la Organización. En esta actualización se tuvo en cuenta la opinión de los grupos de interés y los aspectos relevantes para el modelo de negocio de Sareb.**

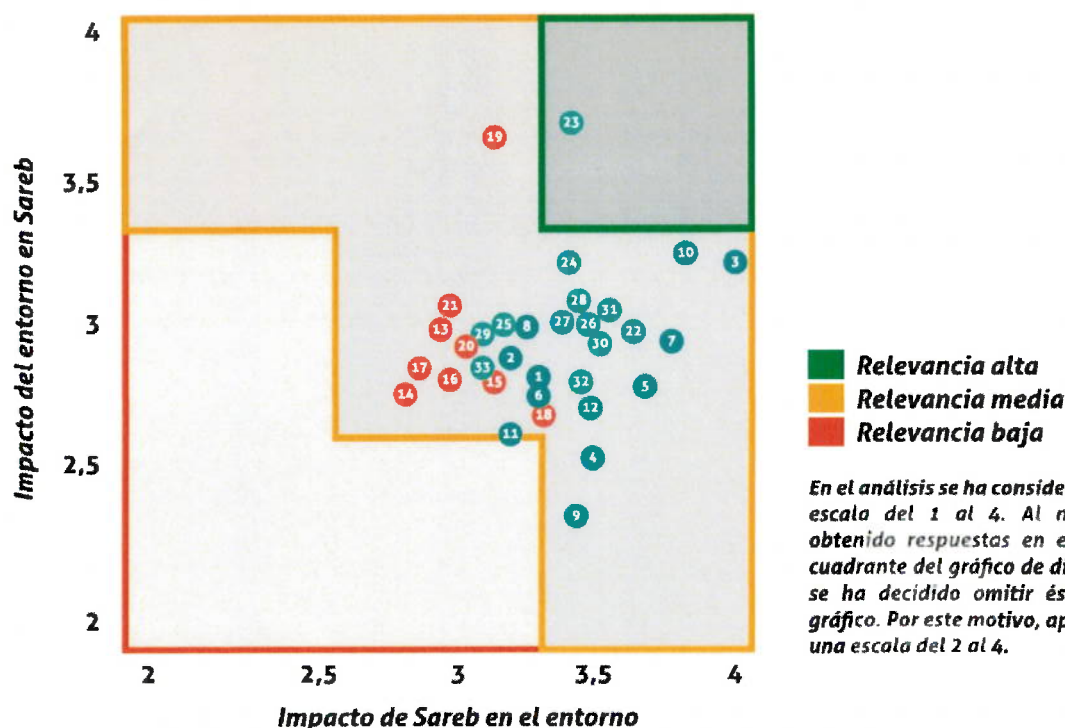
De esta forma se analizan no sólo los aspectos que son relevantes en la medida en que pueden verse impactados por la actividad de Sareb (perspectiva de dentro hacia fuera), sino también los aspectos que pueden generar un impacto en su actividad, desempeño o resultados (perspectiva de fuera hacia dentro). La metodología empleada permite involucrar a los diferentes grupos de interés clave para Sareb mediante análisis documental interno y externo y de tendencias, además de consultas específicas para cada uno de los grupos.

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

A continuación, se muestran los 33 asuntos considerados para el estudio, y la matriz de materialidad resultante.

- 1 Estructura de Gobierno
- 2 Supervisión ESG
- 3 Ética y anticorrupción
- 4 Generación de valor para el accionista
- 5 Identificación y evaluación de riesgos
- 6 Integración ESG
- 7 Cumplimiento
- 8 Gestión de la reputación y marca
- 9 Ciberseguridad y privacidad de datos
- 10 Transparencia
- 11 Integración de riesgos ESG
- 12 Mejora de la eficiencia y la viabilidad comercial de la cartera
- 13 Minimización de la huella ambiental
- 14 Protección de la biodiversidad a través de su actividad
- 15 Certificaciones de sostenibilidad para edificios
- 16 Eficiencia en el consumo de los recursos y economía circular
- 17 Innovación aplicada a la sostenibilidad
- 18 Salud y seguridad en los edificios
- 19 Promoción de vivienda sostenible
- 20 Lucha contra el cambio climático
- 21 Adaptación al cambio climático
- 22 Respeto a los derechos humanos
- 23 Recuperación de propiedades y búsqueda de alternativas ocupacionales
- 24 Accesibilidad a la vivienda de grupos en situación de vulnerabilidad
- 25 Empleo y talento
- 26 Diversidad e igualdad
- 27 Conciliación
- 28 Bienestar y seguridad laboral
- 29 Relación con comunidades locales
- 30 Relación con otros grupos de interés
- 31 Compromiso con clientes
- 32 Gestión responsable de la cadena de suministro
- 33 Creación de valor para los inversores privados

Matriz de materialidad



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

- Los ámbitos **sociales** y de **gobernanza** han sido los más valorados por el entorno de Sareb, siendo el asunto más valorado el de **Recuperación de propiedades y búsqueda de alternativas ocupacionales**.
- En cuanto a los aspectos **medioambientales**, la encuesta muestra que son los **asuntos con menor valoración**, indicando que las acciones que está llevando a cabo Sareb en este aspecto no están siendo completamente comprendidas por su entorno.
- Respecto a los aspectos **sociales**, el asunto con mejor valoración de todos ha sido la **Recuperación de propiedades y búsquedas de alternativas ocupacionales**, destacando adicionalmente otros asuntos, como el **Respeto a los derechos humanos**, la **Accesibilidad a la vivienda de grupos en situación de vulnerabilidad**, el **Compromiso con los clientes**, la promoción del **Bienestar y la seguridad** en la compañía, el fomento de la **Diversidad e igualdad**, la **Conciliación** y la **Relación con otros grupos de interés**.
- En los aspectos de **gobernanza**, encontramos dos de ellos en el top 10, siendo el **más valorado de ellos el asunto de Ética y anticorrupción**. Adicionalmente a este, los encuestados valoran muy positivamente todos los asuntos referentes a la lucha contra la **corrupción** y la promoción de la **Transparencia**, mientras que por el contrario se valora en el **bottom 10** la **Integración del riesgo ESG y la Ciberseguridad y privacidad de datos**.
- Con la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, se incorpora la sostenibilidad y utilidad social entre los objetivos de la compañía, como un factor a tener en cuenta a la hora de decidir cómo extraer el mayor valor de los activos. Esto ha significado que Sareb haya ido fortaleciendo y profundizando en su modelo de gestión social.

En cumplimiento de la Ley 11/2018 se identifican a continuación los aspectos que no resultan materiales para Sareb a efectos de este informe, en línea con los resultados del último análisis de materialidad:

- Descripción de medidas para prevenir, reducir o reparar las emisiones que afectan gravemente el medio ambiente, teniendo en cuenta cualquier forma de contaminación atmosférica específica de la actividad, así como la contaminación acústica, lumínica, olores, vibraciones o partículas NOx, SOx, CO, COV.** No se considera material el

reporte de información referente a la contaminación atmosférica dado que Sareb no posee activos en los que estén desarrollando actualmente actividades industriales generadoras de este tipo de emisiones. Al mismo tiempo, tampoco se reportan cifras relativas a contaminación acústica o lumínica, dado que la actividad de desarrollo inmobiliario de Sareb se lleva a cabo en torno a la figura de promotor, de modo que la responsabilidad sobre el cumplimiento de los requerimientos de la normativa vigente en esos aspectos debe ser garantizado por la empresa contratista encargada de la construcción. No obstante, Sareb, a través de sus gestores especializados, solicita por contrato el cumplimiento de la normativa vigente exigible -estatal, regional o local- por parte del contratista.

- **Acciones para combatir el desperdicio de alimentos:** Información considerada no material atendiendo a la actividad desarrollada por la compañía.

Los grupos de interés de Sareb

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

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

1.2. Alcance del informe

La información y los datos cuantitativos del presente informe se circunscriben al año 2024 y se reportan conforme al perímetro de agregación financiera, salvo que se indique lo contrario en alguno de ellos a lo largo del documento. No obstante, y con el objetivo de facilitar la comprensión del lector acerca de la evolución del negocio desde su origen, pueden incluirse también cifras y hechos relativos a años anteriores.

2. Información general de la compañía

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

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

2.1. Modelo de negocio

Con un enfoque estratégico que pasa por optimizar los flujos de caja en la desinversión de su cartera, así como la generación de valor social, la actividad de Sareb -que cuenta con 293 empleados a cierre de 2024- se estructura en tres estrategias diferenciadas:

- a) Por un lado, durante el ejercicio 2022 y fruto de la aprobación del RD 1/2022, se introduce en Sareb el principio de sostenibilidad y utilidad social. Aunque Sareb viene realizando gestión social de sus activos desde su creación, dicho principio implica que Sareb ponga foco en la maximización no solo del valor económico sino también del valor social de su cartera, destacando el nuevo modelo de gestión social que implica la firma de contratos de alquiler social en todos aquellos casos en los que existan familias con vulnerabilidad identificada habitando viviendas propiedad de Sareb, así como el impulso de venta de vivienda asequible, tanto a AA.PP. para su uso como parque público de alquiler como a particulares, que permiten generar asimismo los flujos de desinversión necesarios para repagar la deuda. Desde 2022, Sareb cuenta con Servihabitac como su *servicer* especialista en gestión social.
- b) Para aquella parte de la cartera con menor valor social directo, la estrategia se centra en acelerar los ritmos de ventas, en canales minoristas, con el objetivo de liquidar la totalidad de la cartera en 2027, tal y como estipula su mandato. En cualquier caso, se tendrá en consideración en la gestión y venta de los activos el potencial valor social que se pueda generar. La gestión comercial se ha delegado en gestores comerciales externos o *servicers*. Sareb volvió a licitar en 2022 los contratos de gestión de su cartera de préstamos e inmuebles en desinversión, adjudicándose a los nuevos gestores comerciales Hipoges Iberia y Anticipa-Aliseda, que sustituyen a los anteriores (Altamira Asset Management, Haya Real Estate, Servihabitac y Solvia).
- c) Por último, el planteamiento de generación de valor se centra en todos aquellos activos en los que, a través de la inversión y una gestión especializada, se puede generar valor respecto a su venta en estado actual. En esta estrategia se identifican tres líneas de actuación:
 - (i) desarrollo de promoción inmobiliaria
 - (ii) finalización de obras en curso paradas y suelos finalistas
 - (iii) gestión y desarrollo urbanístico de suelos

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

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

de créditos impagados, que requiere que la compañía realice significativos esfuerzos en ejecutar su adecuación para facilitar la venta minorista.

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

La actividad de Sareb se circunscribe a la geografía española.

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

El contexto macroeconómico ha seguido marcado por la subida de los tipos de interés de referencia, lo cual se ha traducido en un incremento sustancial del coste de financiación de Sareb. En concreto, el resultado financiero de la Sociedad se ha visto incrementado hasta los 985 millones de euros negativos frente a los 861 millones de euros registrados en el ejercicio 2023. Si bien este contexto macroeconómico es previsible que pueda impactar en el mercado inmobiliario español, de momento no se han observado niveles de actividad reducidos, de hecho, el ejercicio 2024 ha sido un ejercicio en el cual Sareb ha conseguido una cifra de ingresos récord, por encima de los 3.000 millones de euros. En paralelo al contexto económico, cabe destacar algunas de las tendencias futuras que supondrán un reto para la compañía en el corto y medio plazo:

- Cambios demográficos y sociales: en 2027 en España se contabilizarán más de 48 millones de habitantes –más de un cuarto tendrá más de 65 años– (INE, 2018). Asimismo, las familias tienden a reducir su tamaño.
- Plan de recuperación económica de la Unión Europea (UE): parte de los fondos aprobados con motivo de la ralentización económica por la pandemia irán destinados al sector inmobiliario y la construcción, en concreto a la rehabilitación de viviendas y la regeneración urbana, así como a la eficiencia energética.
- Eficiencia energética en edificios: los edificios consumen el 40 % de la energía utilizada en la UE. En línea con el Acuerdo de París, la UE ha establecido un objetivo indicativo de mejora de la eficiencia energética de al menos un 27 % para 2030.
- Profundizar en la maximización del valor social de los activos de Sareb, intensificando las posibilidades de colaboración de Sareb en la generación de un parque público de vivienda.
- Innovación aplicada al negocio inmobiliario: la aplicación de tecnologías como la realidad virtual, la inteligencia artificial, internet de las cosas o el Big Data están transformando la operativa del sector.
- Infraestructuras resilientes al cambio climático: la inversión en infraestructuras bajas en carbono, combinada con reformas estructurales, podría aumentar el PIB mundial hasta en un 5 % para 2050, al tiempo que se reducirían las emisiones de CO² y se mitigarían los riesgos asociados a eventos climáticos extremos (OCDE, 2017).
- Ciudades inteligentes e interconectadas: la incorporación de tecnología busca mejorar la eficiencia y las condiciones de vida en las ciudades.
- Nuevos modelos residenciales: la aparición de nuevos modelos de convivencia adquiere mayor relevancia e impulsa el mercado de estos activos.
- Evolución de los precios de la vivienda: el Índice de Precios de la Vivienda (IPV), según el INE, continúa su tendencia creciente, más pronunciada en el caso de segunda mano que de obra nueva.
- Evolución de los tipos de interés de mercado: el aumento del euríbor a 3 meses se espera que pueda mantenerse o aumentar en el corto plazo con una relajación más a medio plazo, con un impacto en los gastos financieros de la Compañía que podrían ser relevantes. En el contexto actual de la compañía, se ha decidido no realizar coberturas de tipos de interés con instrumentos derivados.

2.3. Principales políticas y procedimientos

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

Ámbitos	Políticas/ Compromisos	Descripción
Cumplimiento	Código de conducta	Es la máxima manifestación de la cultura corporativa de Sareb y determina el marco al que ha de ajustarse el contenido de las políticas y procedimientos. Los valores corporativos de Sareb que rigen en el día a día de la Compañía son los siguientes: Integridad, Transparencia, Eficacia, Conocimiento, Sostenibilidad y Utilidad Social.
	Política general de retribuciones para los miembros del Consejo de Administración	Establece los principios y pautas para definir el marco retributivo de los miembros del Consejo de Administración de Sareb.
	Política de gestión del Sistema Interno de Información y Protección al Informante	Implementa el Sistema Interno de Información de Sareb en adaptación a la "Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción".
	Política de prevención del Riesgo Penal, Fraude, Soborno y Corrupción	Sareb dispone de la Política de Prevención del Riesgo Penal, del Fraude, el Soborno y la Corrupción, con la finalidad de implantar en la Organización una cultura ética y comprometida con el marco legal y normativo vigente, rechazando la comisión de cualquier ilícito penal, incluido el fraude, corrupción y soborno.
	Normativa para la prevención del blanqueo de capitales y financiación de terrorismo	Define mecanismos de control adecuados y efectivos, basados en el establecimiento de normas y procedimientos de obligado cumplimiento.
	Política de conflictos de interés y operaciones vinculadas	Identifica situaciones en las que podrían existir conflictos de interés entre los consejeros accionistas y la sociedad y establece unos criterios de aplicación de la política más restrictivos que los exigibles por la normativa mercantil aplicable.
Cuestiones sociales y de personal	Política de Personas y Cultura	Asegura el alineamiento de todos los directivos y empleados de Sareb, así como la atracción, motivación y fidelización de los mismos.
Cuestiones Ambientales y reputacionales	Política Sostenibilidad	Define las directrices medioambientales y sociales a seguir en el ejercicio y desarrollo de la actividad de Sareb para promover la creación de valor, así como las líneas de actuación en la relación con terceros para mitigar riesgos de reputación corporativa.

3. Ética, integridad y transparencia

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

Además, la singularidad de su objeto social y el interés público asociado a la actividad de Sareb, la sociedad es objeto de una supervisión rigurosa en este ámbito por parte del Banco de España y de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Sareb hace públicos informes de actividad semestral y anual, además de otros informes que dan cuentas de su gestión¹.

3.1. Modelo de gobierno

El modelo de gobierno de la compañía está conformado por dos órganos principales: la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, cuyo funcionamiento se apoya en el Comité de Auditoría y el de Retribuciones y Nombramientos. Adicionalmente, el Comité de Dirección de Sareb como órgano máximo de decisión interno asiste al Consejo de Administración en la dirección de la gestión financiera y operativa, y en sus funciones de informe presupuestario y de gestión, entre otras, atendiendo a lo dispuesto en el Real Decreto 1559/2012.

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

Por su parte, el Consejo de Administración²² es el órgano de representación, administración, gestión y control de la sociedad y sigue las mejores prácticas de gobierno aplicables a las sociedades cotizadas. Actualmente, está compuesto por 9 consejeros, de los cuales un tercio son independientes, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 1559/2012, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

En enero de 2022 se aprobó el Real Decreto-ley 1/2022, por el que se modifican: la Ley 9/2012, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; la Ley 11/2015, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión; y el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos, en relación con el régimen jurídico de Sareb.

Además:

- El Real Decreto Ley 1/2022 elimina los límites a la participación del Estado en el accionariado de Sareb, permitiendo así la toma de control por parte del Estado en el capital de Sareb. Como consecuencia de ello, en abril de 2022 el FROB se convirtió en el accionista mayoritario de Sareb, al ostentar el 50,14 % del accionariado. No obstante lo anterior, Sareb ha mantenido su sometimiento al ordenamiento jurídico privado con algunas especificidades: (i) adaptación del régimen de contratos mercantiles y de alta dirección a los del sector público estatal al establecido en disposición adicional octava del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral (en adelante, RD Ley 3/2012) y (ii) sometimiento al régimen de contratación del sector público, de conformidad con la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, "LCSP").
- Se procede a la adaptación del régimen supervisor y de fiscalización de Sareb, así como del seguimiento del cumplimiento de sus objetivos. Por un lado, ante una toma de control público, se elimina la Comisión de Seguimiento, dado que el seguimiento de la actividad de la sociedad y la comprobación del cumplimiento de sus

¹ Más información en <https://www.sareb.es/informacion-economica/>.

² Para saber más acerca del Consejo de Administración y su desempeño puede consultarse información en la sección de Gobierno Corporativo disponible en www.sareb.es, así como en los diferentes informes de gestión.

objetivos se realizará directamente a través de los órganos de control de la sociedad. Finalmente, se mantiene el actual régimen de supervisión y sanción atribuido al Banco de España.

- Se incorpora, respetando el objeto social actual de Sareb, la posibilidad de enajenación de activos en base al principio general de sostenibilidad. Hasta la fecha, en el marco de su estrategia de responsabilidad social corporativa, la compañía ya ha venido realizando en los últimos años acciones en materia de vivienda social a través de la firma de distintos convenios. Esta habilitación permite reforzar este compromiso, en aras de maximizar el impacto positivo de la compañía en la sociedad.

La retribución de los miembros del Consejo de Administración

El marco retributivo de Sareb está definido en la Política General de Retribuciones para los miembros del Consejo de Administración, que se modificó por la Junta General de Accionistas del 28 de junio de 2023 para incluir la actualización de los importes del Consejero Ejecutivo dentro de los límites estipulados en los Presupuestos Generales del Estado y cambios normativos derivados del sometimiento de la Sociedad a la Disposición adicional octava del Real Decreto-ley 3/2012, de 10 de febrero, de medidas urgentes para la reforma del mercado laboral y normativa de desarrollo.

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

En el capítulo 5 del presente informe se reporta la remuneración de los miembros del Consejo de Administración correspondiente al ejercicio 2024, en cumplimiento de la Ley 11/2018.

3.2. Sistema de control interno

Tal y como se establece en el Código de Conducta de Sareb, la compañía cuenta con un Sistema de Control interno sobre normas éticas (SCISNE) que comprende todas aquellas políticas, manuales y procedimientos que contribuyen a lograr que su actividad se realice, no solo conforme a la legislación vigente, sino también de una manera ética e íntegra. “El Sistema de Control Interno sobre el Cumplimiento de Normas y Estándares Éticos, adicionalmente a la incorporación de técnicas de control eficaces para garantizar el cumplimiento del Código en su conjunto, contempla procedimientos específicos para prevenir la participación de la Compañía en operaciones o transacciones que pudieran presentar indicios de vinculación con actividades delictivas y, particularmente, con el blanqueo de capitales, la financiación del terrorismo, el fraude, el soborno y cualquier forma de corrupción.”

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

El Código de conducta

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

El Código –aprobado por el Consejo de Administración en 2013 y actualizado por última vez el 24 de abril de 2024– recoge de forma expresa los compromisos y pautas de comportamiento que han de ser observados y seguidos por las personas incluidas en su ámbito de aplicación.

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

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

El Buzón de denuncias

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

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

Para la difusión del buzón y el conocimiento entre sus empleados y los *servicers*, Sareb desarrolla diferentes iniciativas. Internamente, destacan la celebración del Premio Compliance centrado en el Sistema Interno de Información, formación en la materia a todos los empleados de Sareb y comunicación y concienciación a través de la publicación de noticias en la Intranet de Sareb. Externamente destacan las píldoras informativas difundidas por parte de los *servicers* entre sus empleados.

En 2024 se han recibido once denuncias a través del Buzón de Denuncias, seis de ellas válidas (cinco cerradas con medidas correctivas y una archivada), cuatro inadmitidas y una pendiente de resolución al cierre del ejercicio. Ninguna de ellas está relacionada con aspectos relativos a vulneración de los Derechos Humanos³ dentro del ámbito laboral.

Sareb dispone desde el 2013 de un Procedimiento de gestión e investigación de denuncias que responde al compromiso de la compañía por atender y analizar todas aquellas situaciones que puedan suponer un incumplimiento de la normativa legal aplicable o de los compromisos y obligaciones contenidas en el Código de Conducta. Dicho procedimiento ha sido actualizado en 2024.

3.3. La gestión de los riesgos en Sareb

Sareb cuenta con un modelo de gestión y control de riesgos cuyo objetivo es profundizar en la identificación de las situaciones que pueden dar lugar a la materialización de los riesgos, así como en los procedimientos asociados que se deben llevar a cabo para su mitigación. Su definición se ha basado en las recomendaciones emitidas por un experto independiente. La compañía realiza de manera continua una evaluación de los riesgos en toda la organización, lo que ha permitido incorporar un marco de indicadores clave, que incluye métricas específicas para cada tipo de riesgo identificado y los umbrales mínimos que activan los planes de actuación.

La taxonomía de riesgos es la siguiente:

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

³ Según la OIT, se incluyen dentro del concepto de “Derechos Humanos” las siguientes categorías: la libertad de asociación y la libertad sindical y el reconocimiento efectivo del derecho de negociación colectiva, la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio, la abolición del trabajo infantil y la eliminación de la discriminación en materia de empleo y ocupación.

	¿Cómo se gestiona?: El riesgo de integridad consta de varios subtipos: conflictos de interés, blanqueo de capitales, riesgo penal, riesgo de privacidad, sanciones fuera del marco de atribuciones y riesgo reputacional por contagio. Cada uno de estos subtipos de riesgo cuenta con una metodología de evaluación y gestión propia, que es aprobada por el Comité de Gestión de Riesgos y Controles, órgano dependiente del Comité de Auditoría, como desarrollo de la Política de Gestión de Riesgos. Las medidas de control pasan por el uso de herramientas ad-hoc para cada una de sus tipologías, desde una herramienta propia para evaluar y gestionar el riesgo, como ocurre con prevención de blanqueo de capitales y privacidad, a cruces con listas internas, mecanizados en los aplicativos de negocio de la compañía, con sus propias alertas y facultades de aprobación. El Órgano de Control Interno es el comité encargado del diseño y evaluación de las medidas de gestión del riesgo de integridad de la compañía.
Liquidez	Definición del riesgo: Falta de disponibilidad de fondos (o medios para obtenerlos) para atender las obligaciones de pago contraídas. ¿Cómo se gestiona? Se compone de los siguientes subtipos: pérdida por depósitos de liquidez en entidades con riesgo de contraparte e iliquidez para cubrir la operativa de gasto e inversión. La gestión se realiza mediante análisis de los desequilibrios entre las partidas del balance generadoras de liquidez y las partidas consumidoras de liquidez y mediante la simulación de situaciones adversas que en el futuro supusieran dificultades de liquidez de la Sociedad e impacto negativo en la cuenta de resultados. Se evalúa en Intervención General a través de la ratio Horizonte de Liquidez (HL) que recoge el número de meses que la liquidez mínima disponible (LMD) cubre los pagos financieros y operativos de un año completo computado desde la fecha de análisis. En cuanto a la gestión del riesgo de contraparte se tienen en cuenta los siguientes principios: prudencia, diversificación, independencia y orientación a la optimización.
Negocio	Definición del riesgo: Riesgo vinculado a la planificación estratégica y cuya evolución depende igualmente de la de los mercados en los que se desenvuelve la compañía. También se incluye el riesgo derivado de la no adecuación de 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. ¿Cómo se gestiona? Este riesgo incluye los siguientes subtipos: precio inmobiliario, implantación de estrategias, toma de posesión por cambios legislativos y tracción comercial. La gestión se basa en seguimiento periódico de actividad frente al presupuesto por cada línea del plan de negocio. En la planificación anual se considera: inclusión de importes no alcanzados en ejercicios posteriores, consideración de desviaciones negativas por líneas de negocio, valoraciones de activos actualizadas y escenarios que contemplen movimientos adversos de mercado. El riesgo de precio inmobiliario se sigue trimestralmente comparando comportamientos reales con los estimados, así como el volumen de ventas en el sector. Adicionalmente, se cuenta con la evaluación de externo independiente sobre el nivel de cumplimiento de la estrategia y objetivos generales.
Operacional	Definición del riesgo: 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 en el 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.

	¿Cómo se gestiona? La gestión engloba un conjunto de riesgos de diferente naturaleza: debidos a ejecución de procesos, riesgo tecnológico, elaboración de la información financiera y debidos a causas externas. Para una gestión eficaz el riesgo se divide en los siguientes subtipos: • Incapacidad de generación de la información financiera. • Caídas del sistema: ataques bloqueantes que impiden el rearranque. • Riesgos de acceso no autorizado a los sistemas de información y a los datos dentro y fuera de la entidad (inadecuada gestión de accesos, ciberataques). • Externalización: interrupción definitiva/ no retorno/conflicto en operativa de un <i>servicer</i>. • Externalización: interrupción definitiva/ no retorno/conflicto en operativa de un proveedor. • Errores en la elaboración y tomas de decisión sobre las propuestas. • Pérdidas por inacción: judicial y transformación. • Facturación de gastos no realizados o inflados en mantenimientos y adecuaciones. • Pérdidas de valor por vandalización o falta de mantenimiento en los activos. • Retrasos significativos en la obtención de licencias, permisos y otras aprobaciones. • Falta de alineamiento / ejecución de las estrategias Sareb por el <i>servicer</i>. En línea con el modelo de las 3 líneas de defensa, las áreas operativas y comerciales representan la primera línea de ejecución de controles, y en materia de riesgo operacional el departamento de Gestión de Riesgos y Control ejecuta la segunda línea. Para llevar a cabo la verificación del entorno de control diseñado, se planifica trimestralmente el alcance de procesos objeto de revisión, esta planificación se basa en los siguientes criterios: volumen de actividad del trimestre anterior, incidencias detectadas que requieran atención, e informes desfavorables de Auditoría. La verificación de entorno de control incluye el requerimiento del sistema de control de información financiera (SCIIF), para el que se identifican las cuentas contables con mayor impacto para su monitorización en cumplimiento de los requisitos regulatorios relativos a la aprobación de cuentas anuales. Asimismo, cabe resaltar que el Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio de Sareb recoge los planes de recuperación y reanudación de la actividad en caso de contingencia.
Sostenibilidad y Gestión Social Responsable	Definición del riesgo: Riesgos relativos al factor de utilidad social, con una gestión prudente y responsable que garantice la protección de las familias vulnerables, que constituye 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 AAPP en el desarrollo de políticas e iniciativas sociales. Los riesgos “ESG” deben adquirir cada vez una mayor relevancia en todos los ámbitos de la actividad empresarial.

¿Cómo se gestiona? Este riesgo incluye los siguientes subtipos: gestión inadecuada que no optimice el valor social y económico de los activos, ineficiencia en la implantación de la estrategia, incumplimiento de normas medioambientales, inadecuada gestión de personas y gestión responsable y respetuosa con empleados, clientes proveedores, colectivos y terceros en general.

La gestión de ocupación y vivienda social se gestiona mediante un marco basado en información fiable y trazable que evite generación de bolsas de activos sin posesión, no gestionados o con dudas sobre vulnerabilidad de las personas afectadas.

El riesgo de incumplimiento de normas medioambientales se basa en un seguimiento de la actividad de desarrollo inmobiliario como del mantenimiento de los activos identificando impactos relevantes y medidas a tomar.

En cuanto al riesgo de gestión inadecuada de las personas se identifica la percepción y valoración de los empleados para anticipar posibles situaciones de potencial conflicto y proponer soluciones concretas. Adicionalmente, cabe mencionar el objetivo de reducción de la brecha salarial como actuación prioritaria.

3.4. Lucha contra la corrupción, el soborno y el blanqueo de capitales

Sareb dispone de una Política Anticorrupción que se encuentra como Anexo en el Código de Conducta y tiene la finalidad de implantar en la Organización una cultura ética y comprometida con el marco legal y normativo vigente, rechazando la comisión de cualquier ilícito penal, incluido el fraude, corrupción y soborno. La Política Anticorrupción fue aprobada por el Consejo de Administración el 25 de septiembre de 2013, y es actualizada periódicamente. Durante el ejercicio 2024 se ha actualizado para la inclusión del papel del Órgano de Control Interno como responsable del Sistema Interno de Información. El Procedimiento de Gestión e Investigación de denuncias también se ha actualizado para reducir la posibilidad de interponer denuncias a dos formas: anónima o confidencial.

El Código de Conducta de Sareb ha sido actualizado y aprobado por el Consejo de Administración en su sesión de abril de 2024 para la inclusión del compromiso de Sareb con el cumplimiento de los objetivos de desarrollo sostenible marcados por la Agenda 2030, así como con los ODS, a través de la elaboración del informe de Estados de Información No Financiera y la realización de una auditoría externa, mención al compromiso con la vivienda social y a la Ley de Contratación Pública.

En el ejercicio 2022 se realizó la Auditoría de Renovación de la Certificación del Sistema de Gestión de Compliance Penal y Antisoborno de la empresa, en 2023 se realizó el primer seguimiento de la misma, y en 2024 el segundo seguimiento, lo que acredita la adecuada eficacia del Sistema en estas materias (UNE 19601:2017 y UNE-ISO 37001:2017). Finalizada la auditoría de 2024, no se han detectado no conformidades, ni observaciones, ni oportunidades de mejora, destacándose como puntos fuertes la colaboración e implicación de todo el personal que ha participado en la auditoría y la implementación de diversas iniciativas de sensibilización, concienciación y gamificación por parte de Cumplimiento con el fin de mejorar y dinamizar el proceso de transformación e implantación hacia una cultura de Compliance.

En 2024 se ha convocado un curso en materia de Sistema Interno de Información, dirigido a todos los empleados de Sareb.

Por otro lado, Sareb no realiza aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro.

Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales

Sareb reconoce la importancia de la lucha contra el blanqueo de capitales y es consciente del riesgo que conlleva el desarrollo de su actividad en cuanto a la posible utilización ilícita de sus servicios. La compañía vela para que su actividad esté basada en el principio de respeto de la regulación existente en esta materia, así como en la promoción y defensa de los principios de responsabilidad social corporativa, entre los que se encuentra la lucha contra el blanqueo de capitales. Además, trabaja para que estos principios se traduzcan en pautas que rijan tanto el comportamiento de las

personas que integran la organización como los procesos que definen las formas de trabajar y la toma de decisiones. Para ello, la compañía cuenta con una Normativa de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo en la que se concretan adecuados y efectivos mecanismos de control, basados en el establecimiento de normas y procedimientos de obligado cumplimiento dirigidos a:

- Cumplir con la normativa vigente en cada momento sobre prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, y con las recomendaciones emitidas por los organismos y autoridades nacionales e internacionales.
- Implantar procedimientos, sistemas de control y canales de comunicación adecuados que garanticen que las operaciones realizadas sobre sus activos no sean utilizadas para el blanqueo de capitales o la financiación del terrorismo.
- Establecer políticas de aceptación de clientes y procedimientos relativos a la identificación y conocimiento del cliente que impidan el acceso a los servicios de la compañía a personas o colectivos no deseados, garantizando que todos sus empleados las conozcan y observen.
- Implicar a todos los niveles de la organización en el cumplimiento de estas normas.

3.5. Información fiscal

Como parte del compromiso de Sareb con la transparencia, se reporta a continuación información acerca de los resultados de la compañía, los impuestos y las subvenciones recibidas durante el ejercicio de 2024.

Información fiscal (En M€)

	2023	2024
Resultado del ejercicio antes de impuestos	-2.195	-2.823
Impuesto sobre Sociedades	-2	-2
Subvenciones recibidas	0	0

Adicionalmente al impuesto de sociedades anteriormente mencionado, Sareb ha pagado durante 2024, 64 millones de euros en concepto de IVA no deducible y 72 millones de euros por IBIs, plusvalías municipales y otras tasas.

3.6. El respeto a los derechos humanos

El Código de conducta de la compañía recoge expresamente los principios del pacto de las Naciones Unidas sobre Derechos Humanos. Los estándares éticos en los que se fundamenta este código -que son de obligado cumplimiento para todos los empleados y proveedores- comprenden:

- El respeto a la dignidad de las personas y a los derechos que les son inherentes.
- El respeto a la igualdad de las personas y a su diversidad, lo que requiere, respecto de todo tipo de relaciones personales y profesionales derivadas de los negocios y actividades, un comportamiento respetuoso y equitativo en el que no tienen cabida actitudes discriminatorias por razón de sexo, origen étnico, credo, religión, edad o discapacidad.

En el ámbito laboral, la compañía cuenta con mecanismos para prevenir y actuar contra el acoso, para lo que dispone de un protocolo del que se ofrece más detalle en el capítulo 5 de este documento. Las medidas para garantizar el respeto a los derechos humanos comprenden también aquellas actuaciones desarrolladas por Sareb con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda de colectivos en riesgo de exclusión. En ese sentido, la compañía mantiene convenios de cesión

Ética, integridad y transparencia

temporal de viviendas para alquiler asequible con comunidades autónomas y ayuntamientos españoles, al tiempo que gestiona acuerdos propios con familias en situación de vulnerabilidad. En el capítulo 6 del presente Estado de Información No Financiera puede encontrarse más información sobre las iniciativas de acceso a la vivienda implantadas por la compañía.

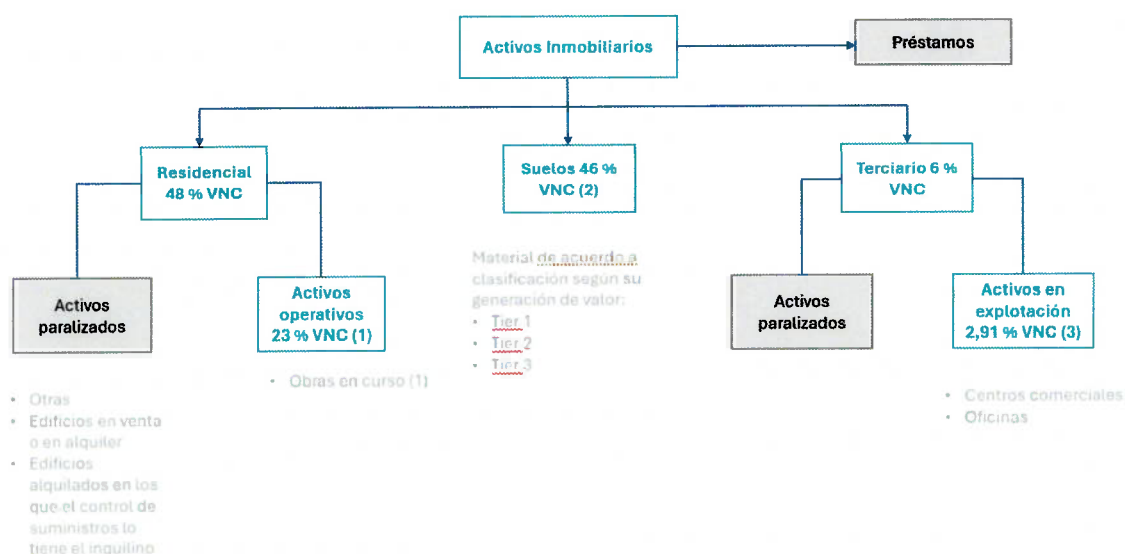
Por otro lado, la compañía cuenta con un Comité de ética, el órgano colegiado encargado, por una parte, de reforzar los valores que constituyen las señas de identidad de la compañía y, por otra, de facilitar los principios y criterios fundamentales para orientar la conducta de los colaboradores en el desarrollo de su actividad diaria, además de promover el comportamiento ético y responsable. En la misma línea, Sareb está comprometida con la aplicación del contenido de la Declaración Universal de los Derechos Humanos. A través del Buzón de denuncias, los empleados de Sareb y terceros relacionados con la compañía —en concreto *servicers* y proveedores— pueden comunicar irregularidades, entre otras las relacionadas con los derechos humanos y otras conductas éticamente cuestionables. Como se ha explicado anteriormente, en 2024 no se ha registrado ninguna denuncia relacionada con la vulneración de los derechos humanos⁴.

⁴ Según la OIT, se incluyen dentro del concepto de “Derechos Humanos” las siguientes categorías: la libertad de asociación y la libertad sindical y el reconocimiento efectivo del derecho de negociación colectiva, la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio, la abolición del trabajo infantil y la eliminación de la discriminación en materia de empleo y ocupación.

4. La gestión ambiental en Sareb

El reporte de esta información tiene en cuenta, además de la matriz de materialidad de Sareb y lo establecido en la Ley 11/2018, la realización de un estudio de relevancia de los indicadores medioambientales por cada uno de los diferentes tipos de activos que posee Sareb en cartera, teniendo en cuenta la situación de los mismos. Dicho estudio ha permitido definir el perímetro de reporte que se muestra a continuación:

Definición del universo de activos y perímetro de reporte ambiental en 2024:



☐ Activos fuera del perímetro ambiental de reporte:

- (1) Activos operativos: corresponde al VNC de los activos residenciales con CAPEX en 2024. Los activos operativos residenciales representan el 23% del VNC de la cartera residencial de Sareb. Se considera el criterio de CAPEX, ya que esto refleja que el activo ha tenido operación en 2024.
- (2) Suelos: corresponde al VNC de los suelos sobre el total de activos inmobiliarios de Sareb.
- (3) No se ha tenido en cuenta el VNC del Centro comercial Altrium, ya que se vendió en enero de 2024.

Requerimiento medioambiental	Oficinas centrales	Obras en curso	Centros comerciales en explotación	Oficinas en explotación	Suelo
Procedimiento de evaluación o certificación ambiental	X	X	X	X	X
Residuos: medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos	X		X		X
Consumo agua	X		X	X	

Consumo de materias primas y medidas adoptadas para mejorar la eficiencia de uso	X	X (*)			
Consumo directo e indirecto de energía	X		X	X	
Medidas tomadas para mejorar la eficiencia energética	X		X	X	
Uso energías renovable	X		X	X	
Cambio climático: emisiones de GEI emisiones	X		X	X	
Protección de la biodiversidad		X			X

(*) En las obras en curso, se tienen en cuenta como materias primas los consumos de hormigón y acero.

Para la ejecución de las obras en curso, Sareb dispone de un gestor de activos que se encarga de contratar al proveedor que ejecuta la obra, y que, por tanto, es responsable del control y gestión de los consumos y los residuos generados en la obra. Sareb no tiene la responsabilidad del control sobre estos datos, por lo que no se incluyen en este reporte.

En paralelo, se consideran relevantes los siguientes indicadores -independientemente de la tipología de los activos de Sareb-, que se abordan de forma transversal a lo largo del presente epígrafe del EINF:

- Enfoque de gestión: políticas y riesgos.
- Efectos actuales y previsibles de las actividades de la empresa en el medio ambiente y en su caso, la salud y la seguridad.
- Recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales.
- Aplicación del principio de precaución.
- Cuantía de provisiones y garantías dotadas para cubrir riesgos ambientales.
- Metas de reducción establecidas voluntariamente a medio y largo plazo para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y los medios implementados para tal fin.
- Medidas para adaptarse al cambio climático.

4.1. Políticas y compromisos de la compañía

Sareb asume como propio el compromiso de compatibilizar las actividades del negocio con el máximo respeto al medioambiente. La compañía tiene implantada una Política de Sostenibilidad en la que se recogen los principios y aspectos clave a desarrollar por la compañía para preservar y proteger el entorno natural.

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

- **Aspectos directos:** la compañía analiza en su sede central de Costa Brava, 12 (Madrid) el consumo de recursos (papel, envases, pilas, tóner de impresoras, fluorescentes, agua, energía eléctrica y gas natural) y la generación de residuos asociados a las actividades realizadas en sus oficinas. Se han considerado como significativos los residuos no peligrosos de papel, cartón y tóner de impresoras; y los residuos peligrosos de pilas, RAEEs (Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos) y luminarias. Se han llevado a cabo las siguientes medidas para la minimización y/o mitigación de los aspectos más significativos identificados:

- Sustitución del consumo de papel por papel reciclado y/o de origen ecológico.
- Mantenimiento de la instalación de sistemas LED en las oficinas.
- Mejora del control y seguimiento de los residuos peligrosos y no peligrosos más significativos generados por la actividad de Sareb.
- **Aspectos indirectos:** a través de esta evaluación se han identificado los aspectos más significativos vinculados a las actividades de promoción inmobiliaria y construcción, así como a los consumos en centros comerciales y oficinas en explotación, obras en curso y la sede de la compañía. Los aspectos ambientales más relevantes son:
 - Consumo de combustibles, energía, materias primas y eficiencia energética.
 - Consumo de agua.
 - Generación de residuos procedentes de las actividades de construcción.

Las actividades de mantenimiento están gestionadas por un mantenedor integral bajo un contrato específico -salvo para los activos alquilados- en el que se establece el compromiso de cumplir con los requerimientos legales asociados, así como la obligación de alcanzar un nivel de calidad del servicio mínimo.

Adicional a la evaluación de aspectos ambientales, Sareb considera los riesgos ambientales dentro de su análisis de riesgos penales, ya que pueden suponer un impacto negativo para la compañía y para el entorno. Además, en todos los contratos con los *servicers* y gestores especialistas se incluye la obligación de cumplimiento de la normativa de protección ambiental.

Como respuesta a los riesgos ambientales identificados, la compañía cuenta con una cobertura de póliza de responsabilidad civil -renovada en julio de 2024 y con vigencia hasta 16 de Julio de 2025- que establece un sublímite para la cobertura de contaminación accidental de 30.000.000 euros por siniestro y periodo o anualidad de seguro, con el objeto de dar respuesta a las posibles responsabilidades y gastos de naturaleza ambiental que pudieran ser significativos. La compañía no dispone de provisiones y garantías para riesgos ambientales adicionales.

Medidas adoptadas en los desarrollos inmobiliarios

Sostenibilidad en el diseño

Con el objetivo de fomentar la sostenibilidad en la construcción residencial, se apuesta por la implantación de diferentes estrategias adaptadas a las circunstancias propias de cada promoción:

- Con el objeto de minorar la huella de carbono se potenciará el uso de materiales de construcción existentes en la proximidad de la obra, reduciendo los transportes y el impacto que ello supone en emisiones.
- Empleo de materiales con certificados de sostenibilidad.
- Elección de equipos de climatización con uso de refrigerantes naturales: Se ha utilizado este tipo de equipos en 7 de las 31 promociones desarrolladas en el año.
- Instalación de ascensores con sistema incorporado de recuperación de energía. Se han instalado en 7 de las 31 promociones desarrolladas en el año
- Instalaciones de redes separativas de recogida de aguas fecales y aguas pluviales en virtud de las redes de alcantarillado municipal existentes. Esto se cumple siempre que está disponible la red separativa. En 2024 se ha cumplido en 28 de las 31 promociones desarrolladas.
- Griferías con dispositivos de ahorro de agua y cisternas de inodoros con sistema de doble descarga, optimizando su uso. Estos sistemas pueden conseguir ahorros importantes en el consumo de agua. Se han instalado griferías con dispositivos de ahorro en 27 de las 31 promociones desarrolladas y cisternas con sistema de doble descarga en 30 promociones.
- Utilización de tecnologías BIM que permiten un enfoque preventivo del diseño arquitectónico frente al enfoque correctivo tradicional, minimizando los errores y modificaciones en fases de proyecto y obra y optimizando la utilización de recursos. Se han utilizado en 14 de las 31 promociones desarrolladas.
- Instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, con los siguientes criterios de diseño:

- El uso de equipos de generación de calor y frío y de producción de agua caliente sanitaria con óptimos rendimientos energéticos. A día de hoy, es una realidad la incorporación en los proyectos de equipos de aerotermia para conseguir estos objetivos. Se han instalado equipos de aerotermia en 21 de las 31 promociones desarrolladas.
- Implementación de equipos de regulación y control de las instalaciones para mantener las condiciones de diseño previstas en los locales climatizados, dormitorios, salones, etc. Se han instalado equipos de esas características en 19 promociones.
- Utilización de energías renovables, principalmente fotovoltaica, e hibridación con las tecnologías más eficientes de equipos de producción. Se han utilizado energías renovables en 16 promociones.
- Reducción del consumo energético y disminución de las emisiones de gases de efecto invernadero de nuestros edificios.
- Eficiencia Energética: Al menos la calificación B en consumo de energía primaria y B en emisiones de CO2 emitidas a la atmósfera. Esta calificación es superior a la media establecida por la normativa vigente que señala para ambos medidores la letra D, en un rango de indicadores escalados desde la letra G (construcción menos eficiente) hasta la letra A (construcciones más respetuosas con el medio ambiente y consumo de energía prácticamente nulo). Esta exigencia, en la práctica, se ha conseguido mejorar, alcanzando un umbral de calificaciones A/A en 7 de los proyectos iniciados en el último año y B/A en otros 8.

Sostenibilidad en obra

La política de gestión ambiental se traslada a las obras de edificación mediante diferentes acciones:

- En los criterios de homologación de los distintos agentes que intervienen en la construcción se incluyen parámetros técnicos y de calidad, como certificaciones de procedimientos relacionados con la sostenibilidad, calidad, seguridad y eficiencia, obteniendo mejores calificaciones los proveedores cuyos procesos de trabajo son más eficientes y sostenibles, y que, por tanto, minimizan el uso de energía, materiales, residuos y plazos de ejecución en el proceso. Un porcentaje importante de proveedores homologados y contratados están en posesión de certificaciones de Sistema Calidad ISO 9001, Sistema de Gestión Medioambiente ISO 14001 y certificaciones equivalentes. Se ha realizado en 18 de las promociones desarrolladas.
- Contratación de agentes locales con el fin de disminuir los desplazamientos y transportes.
- Exigencia en la gestión de residuos de construcción y demolición, fomentando su prevención, reutilización, reciclado contribuyendo a un desarrollo sostenible de la actividad de construcción. Se ha cumplido en 29 de las promociones desarrolladas.
- Recuperación de suelos que presentan problemas de contaminación a través de los estudios y trabajos para su adecuada descontaminación, limitando el impacto ambiental ocasionado por los contaminantes. Esto se cumple siempre que es necesario por normativa.

Aplicación del principio de precaución

Sareb no lleva a cabo actividades que representen una amenaza o daño significativos para la salud humana o el medio ambiente, de modo que no ha tomado medidas en relación con el establecimiento de un principio de precaución.

4.2. Sistemas de gestión ISO y certificaciones ambientales

En el marco de la Ley de Contratación del Sector Público, para la selección de nuevos proveedores, es condición especial de ejecución de carácter medioambiental el disponer de un programa de buenas prácticas medioambientales dirigidas principalmente a conseguir la máxima eficacia energética dentro de sus instalaciones, a minimizar el impacto ambiental de su actividad y a un compromiso permanente con el medio ambiente y el reciclaje. Dichas condiciones son establecidas en los Pliegos de Condiciones del contrato.

Con el objeto de mejorar el cumplimiento legal y la gestión de los aspectos ambientales significativos, la compañía tiene implantado un sistema de gestión integrado conforme a la norma ISO 14001:2015 de gestión ambiental en el que se profundiza en la identificación, prevención y control de los impactos ambientales que generan las actividades de Sareb. En la actualidad, la ISO 14001 de Sareb solo cubre las actividades de la sede corporativa, que además cuenta con la certificación de construcción sostenible BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology). Durante el 2024, en lo relativo al SGA existente (ISO 14001), se establece el alcance de certificación en la Gestión de Activos Inmobiliarios y Financieros mediante la realización de dos auditorías: una del segundo seguimiento del ciclo 2021-2024 a través de AENOR, y otra de recertificación, realizada en noviembre de 2024 a través de BUREAU VERITAS, ambas certificadoras acreditadas por la norma ENAC.

El volumen de recursos económicos destinados durante el 2024 para la gestión de residuos y las certificaciones ha sido el siguiente:

- Consultoría para la certificación ISO, por importe de 14.900€
- Dos auditorías externas a través de dos entidades certificadas por la Entidad Nacional de Acreditación en España, para la ejecución de una auditoría externa de seguimiento y una auditoría de recertificación, realizadas en los meses de julio y noviembre, por un importe total de 8.317€.
- Para una correcta gestión ambiental de los residuos generados por la actividad de la compañía en el edificio de la sede corporativa, se cuenta con un contrato subrogado a la propiedad mediante el contrato de arrendamiento, por importe de 7.113,88€/año, y un contrato privativo de limpieza, con servicio de dos recogidas, a través de gestores autorizados para el tratamiento correcto de los mismos, de 600€/año (el valor es estimativo, dada la imposibilidad de desagregar del contrato este servicio).
- Material didáctico para las campañas de gestión de residuos llevadas a cabo, por importe de 325€

La compañía cuenta con dos empleados asignados -no en exclusiva- al Sistema de gestión Integral para la certificación de las normas ISO de calidad, medio ambiente y Seguridad y Salud en el Trabajo, así como para el desarrollo de las labores de prevención ambiental de la actividad en el edificio de la Sede Corporativa. Adicionalmente, Sareb cuenta con un tercer recurso, con carácter de colaborador externo, que presta apoyo en el desarrollo de la consultoría necesaria para el mantenimiento de la certificación ambiental ISO 14001.

4.3. Economía circular y prevención y gestión de residuos

Descripción de medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos

Para la correcta gestión de los residuos procedentes de las tareas administrativas asociadas a la Sede Corporativa, incluyendo aquellas tareas de mantenimiento de las instalaciones, y para fomentar la correcta gestión de otros residuos (peligrosos o no peligrosos) específicos dentro del uso doméstico de cada empleado (pilas), Sareb tiene a su disposición elementos y herramientas para el correcto reciclaje y su reutilización.

Sareb segrega y controla residuos no peligrosos (papel) y peligrosos (actividad de mantenimiento de tercero) a través de varios gestores autorizados de residuos.

A finales de 2023 se puso en marcha una nueva iniciativa, mejorando los medios a través de la inclusión de la segregación específica de aluminio con orgánico, procedente de las cápsulas de café consumidas en el edificio de la sede, con las primeras recogidas de estos materiales durante el 2024.

En el último año se han llevado a cabo acciones de concienciación para la correcta segregación de residuos, a través de canales de comunicación que incluyeran una guía explicativa y haciéndolo extensible a la propiedad y al resto de inquilinos del edificio de la sede corporativa. Se refuerza esta medida con la identificación mediante cartelería y reparto de folletos descriptivos de buenas prácticas que permitan mejorar la segregación actual de los residuos generados por la actividad de la compañía o de sus usuarios.

El operador de restauración con el que Sareb mantiene colaboración a través de la propiedad y sobre el que es usuario, dispone de un programa de gestión en el que registran las mermas de comida que se producen en el córner. Cualquier desperdicio que tengan, por mínimo que sea lo apuntan en la misma.

Adicionalmente, desde su obrador se responsabilizan de la producción y, se realizan entregas a comedores sociales del producto sobrante.

Recientemente ha puesto a disposición de los usuarios de la compañía y del edificio una aplicación que permite la adquisición de productos próximos a su caducidad con descuentos exclusivos, para evitar y minimizar su posterior desperdicio.

Sede de Sareb

Se presenta a continuación el volumen de residuos eliminados/reciclados en las **oficinas centrales** de Sareb en 2024, teniendo en cuenta la totalidad del edificio, a pesar de que hay una planta ocupada por otra empresa:

Tipo de residuo	Unidad de medida	Total eliminado/ reciclado en 2023	Total eliminado/ reciclado en 2024	Evolución
Residuos no peligrosos	Kg	10.940,00	9.343,00	-14,60 %
Residuos peligrosos	Kg	172,50	221,00	28,12 %

Para el cálculo de los residuos se tienen en cuenta los correspondientes a todo el edificio en el que se encuentra la sede. El aumento en el volumen de residuos peligrosos se debe a que en 2024 se cambiaron las luminarias de emergencias del edificio.

Los residuos generados en la **sede** de Sareb en 2024 se clasifican de la siguiente manera, según su destino:

Tipo de Residuo		Peligrosos (kg)	No peligrosos (kg)
	Destinados a eliminación	-	20,00 ⁵
	No destinados a eliminación	221,00 ⁶	9.323,00 ⁷

Suelos

En la **cartera de suelos** de Sareb se generan una serie de residuos, que se detallan en la siguiente tabla:

Tipo de residuo	Unidad de medida	Total 2023	Total 2024	Evolución
Residuos no peligrosos	t	338.358,86	433.409,65	28,09 %
Residuos peligrosos	t	193,03	47,45	-75,42 %

⁵ Corresponde a metales férreos.

⁶ Se incluyen pilas, tubos fluorescentes, RAEE y tóner de impresoras.

⁷ Se incluyen residuos de papel, cartón, envases plásticos y mixtos, y cápsulas de café.

Los residuos totales generados en la **cartera de suelos** de Sareb en 2024 se clasifican de la siguiente manera, según su destino:

Tipo de Residuo		Peligrosos (kg)	No peligrosos (kg)
	Destinados a eliminación	7.808,68	33.074.507,81
	No destinados a eliminación	39.637,11	400.335.144,15

La compañía lleva a cabo las tareas de **desbroce** necesarias para la buena conservación de sus suelos. Los residuos generados en estas actividades se incluyen dentro de la categoría de residuos no peligrosos destinados a eliminación, pero se indican desglosados a continuación:

Tipo de residuo	Unidad de medida	Total eliminado/ reciclado en 2023	Total eliminado/ reciclado en 2024	Evolución
Residuos no peligrosos	Toneladas (t)	7.758,94 ⁸	31.936,28 ⁹	311,61 %

La cantidad de residuos generados en tareas de desbroce ha aumentado considerablemente en 2024, ya que se incluyen los desbroces correspondientes a la cartera de Serviland, que no se reportaban en el ejercicio anterior.

Centros comerciales

En relación con la generación y eliminación de residuos en los **centros comerciales** de Sareb, en el Centro Comercial S'Arenal Park (Llucmajor, Mallorca), la eliminación de los residuos corre a cargo del Ayuntamiento, y el Centro Comercial Altrium (Sant Celoni, Barcelona), del que se reportó en años anteriores, se vendió en enero de 2024, por lo que la cantidad de residuos generados no es significativa.

4.4. Uso sostenible de los recursos

Consumo de materias primas y medidas adoptadas para mejorar la eficiencia de su uso

Del análisis realizado sobre el total de activos de Sareb, se considera relevante el consumo de materias primas en la sede de la compañía, y el consumo consecuencia de la actividad de promoción inmobiliaria.

Sede de Sareb

Sareb mantiene un compromiso de reducción del consumo de papel en sus oficinas y continúa manteniendo las medidas implantadas a tal fin en años anteriores. El volumen de compras en 2024 se mantiene igual que en los últimos años. Se han realizado acciones formativas y campañas de concienciación tratando de dar un mayor impacto al correcto reciclaje para el reaprovechamiento del ciclo de vida del producto.

⁸ La información sobre desbroces corresponde a los suelos run-off, ya que la información de Domo no está disponible porque no ha habido gestión de residuos, ya que éstos han sido integrados totalmente en el activo tras su triturado, con un fin de valorización y compromiso con el mantenimiento y sostenimiento del medio ambiente.

⁹ La información de desbroces corresponde a los suelos run-off, NEO y Serviland.

Se presentan a continuación los principales consumos de materias primas en la **sede** de Sareb en 2024¹⁰.

Materia prima	Unidad de medida	Consumo en 2023	Consumo en 2024	Evolución
Papel	Kg	531,25	834,15	57,20 %
Envases	Kg	980	995,00	1,53 %
Pilas	Kg	10	20,00	100,00 %
Fluorescentes	Kg	1,5	0,00	-100,00 %
Tóner	Kg	11	12,00	9,09 %

Promociones inmobiliarias desarrolladas por Sareb

Se presentan a continuación los consumos de materias primas relevantes en las principales **promociones desarrolladas** por Sareb.

Materia prima	Unidad de medida	Consumo en 2023	Consumo en 2024 ¹¹	Evolución
Hormigón	m ³	117.645,99	98.177,90	-16,55 %
Acero	Kg	9.497.608,27	7.548.697,70	-20,52 %

Se aprecia una disminución en los consumos de hormigón y acero, debida a que en 2024 se han iniciado muchas obras a final de año, en las que no se han iniciado prácticamente los trabajos de cimentación y estructura, y además se han terminado bastantes obras cuya estructura se realizó en 2023.

Consumo de agua y suministro de agua de acuerdo con las limitaciones locales

En 2024, únicamente permanecen en explotación los edificios de oficinas de Barbadillo (Madrid) y de Detinsa en Las Rozas (Madrid), y el centro comercial S'Arenal (Llucmajor). El centro comercial Altrium (Sant Celoni), del que se reportó en años anteriores, se vendió en enero de 2024, por lo que sus consumos registrados en este ejercicio son muy pequeños.

En todos los activos en explotación se realiza un consumo de agua y suministro de agua de acuerdo con las limitaciones locales.

Sede de Sareb

La grifería y sanitarios del edificio disponen de sensores de proximidad para evitar el desperdicio de agua. Además, se realizan mantenimientos periódicos en las instalaciones de fontanería, a fin de evitar pérdidas de agua que pudieran producirse por alguna avería.

¹⁰ Se contabiliza el consumo de materias primas en las instalaciones de Costa Brava, 12 (Madrid), teniendo en cuenta el edificio completo; no únicamente las plantas ocupadas por Sareb. La metodología empleada para el cálculo depende del tipo de materia prima. En el caso del papel, se suman todos los datos reales de compra de este tipo de materia, mientras que para los envases se tienen en cuenta estimaciones mensuales de retirada de residuos por los servicios municipales. Así mismo, para el cálculo de consumo de pilas se suman los datos reales de kilogramos retirados por el gestor autorizado; para el de fluorescentes se suma el peso por unidad de fluorescente comprado y consumido según gramaje indicado por fabricante y modelo adquirido; y para el de tóner de las impresoras se suman los datos reales de kilogramos retirados por el gestor de mantenimiento de tóner.

¹¹ Se han tenido en cuenta los consumos de hormigón y acero producidos en los desarrollos inmobiliarios realizados por Árkura, además de las obras de urbanización de los suelos de Neo en los que Sareb es presidente de la junta de compensación.

Recurso	Unidad de medida	Consumo en 2023	Consumo en 2024	Evolución
Agua	m ³	1.937	774,54	-60,01 %
Agua	m ³ /m ²	0,22	0,08	-11,48 %
Agua	m ³ /empleado	6,44	2,64	-59,01 %

El consumo de agua en la sede de la compañía sufrió un aumento en 2023 debido a que se realizó el mantenimiento de los aljibes de agua fría sanitaria, lo que requirió 3 vaciados para su limpieza correcta. En 2024 se ha vuelto a los niveles de consumo habituales en años anteriores. Por otro lado, el consumo total corresponde al edificio entero, incluyendo la primera planta, ocupada por otra empresa, aunque para hacer el reparto por m² y por empleado sólo se tienen en cuenta los empleados y los m² de oficina correspondientes a Sareb.

Centros comerciales

Los consumos de agua registrados en 2024 en los **centros comerciales** en explotación son los siguientes:

Recurso	Unidad de medida	Consumo en 2023	Consumo en 2024	Evolución
Agua	m ³	8.438,00 ¹²	15.390,00	82,39 %

El consumo de agua en el centro comercial S'Arenal ha aumentado considerablemente al haber actualmente más locales alquilados en explotación.

Oficinas en explotación

El consumo total de agua registrado en 2024 en las **oficinas en explotación**¹³ ha aumentado, ya que en 2023 solamente se reportaron datos correspondientes a las oficinas de Barbadillo (Madrid) y en 2024 se ha añadido el edificio de oficinas de Detinsa (Las Rozas, Madrid), incorporado a la cartera de activos en explotación:

Recurso	Unidad de medida	Consumo en 2023	Consumo en 2024	Evolución
Agua	m ³	630	2.189,00	247,46 %

Consumo, directo e indirecto, de energía

Del análisis realizado sobre el total de activos de Sareb, se considera relevante el consumo de energía en la **sede** de la compañía, así como en los activos en explotación que posee actualmente la compañía: el **centro comercial S'Arenal** (Llucmajor), y los edificios de **oficinas** Barbadillo y Detinsa (Madrid). Se tienen en cuenta también los consumos del centro comercial Altrium (San Celoni), a pesar de que fue vendido en enero del 2024, y sus consumos, por lo tanto, son residuales.

¹² Se incluyen los consumos de los centros comerciales Altrium (Sant Celoni, Barcelona) y S'Arenal Park (Llucmajor, Mallorca), que son los únicos activos de los que Sareb tiene un 100 % de propiedad.

¹³ Incluye el consumo de agua en 2024 en los edificios de oficinas Barbadillo (Madrid) y de Detinsa en Las Rozas (Madrid) de los que Sareb es propietario al 100 %.

Sede de Sareb

Durante el 2024 se han mantenido las medidas de optimización para el ahorro energético basadas en ajustes en horario, aplicando las normativas necesarias según RD 14/22 para la eficiencia energética, a fin de ahorrar el 5 % indicado por el Gobierno, y se realiza un seguimiento de facturación para detectar desviaciones de consumo.

Durante el 2024, se mantienen, en la medida de lo posible, las consignas de temperatura e iluminación marcadas en el RD 14/22, para tratar de optimizar los recursos energéticos. Además, se procede al cierre de una planta de oficinas en los días de menos afluencia de personal (teletrabajo ó vacaciones de verano).

Tipo de energía	Unidad de medida	Consumo en 2023	Consumo en 2024	Evolución
Electricidad	kWh totales	449.570,00	347.693,92	-22,66 %
Electricidad	kWh/m ²	51,70	34,55	-33,17 %
Electricidad	kWh/empleado	1.493,58	1.186,67	-20,55 %

El consumo de gas se ha optimizado para obtener una reducción estimativa de, al menos, un 10 %, fijada como objetivo en el Sistema de Gestión Integral de Medioambiente de Sareb. Tras las mediciones de seguimiento realizadas durante el año, se estima satisfactorio el cumplimiento del mismo, esperando superar en el consumo de combustibles fósiles (gas) las expectativas marcadas al inicio de año.

Tipo de energía	Unidad de medida	Consumo en 2023	Consumo en 2024	Evolución
Gas natural	kWh totales (No PCS)	48.816,61	36.730,91	-24,79 %
Gas natural	kWh/m ²	5,61	3,65	-34,94 %
Gas natural	kWh/empleado	162,18	125,36	-22,70 %

Se establece una programación con modificaciones de horario en el edificio de la Sede Corporativa para una optimización y uso más eficiente de la iluminación, a través de la herramienta Sistema de Gestión del Edificio (BMS) y ajustándolo a la actividad de la compañía en el edificio. Durante el 2024 se establecieron nuevas acciones para reducir el consumo energético durante los meses de verano, tales como el apagado y la concentración de empleados en un menor número de plantas, aprovechando la menor afluencia de personal por periodo vacacional que permitieran optimizar los puestos y electricidad consumida.

Las inspecciones de Mantenimiento en la Sede Corporativa, cuentan con un mayor número de revisiones respecto a los requisitos técnico legales en la gama de mantenimientos, con mejoras de periodicidad en las mismas para una mayor eficiencia de las instalaciones existentes y, por tanto, optimización del consumo de los equipos.

Se utilizan los paneles solares de ACS, para mantener el compromiso de la compañía en la reducción de emisiones y uso eficiente del consumo energético, con un consumo menor de gas.

Gracias a su funcionamiento se ha optimizado significativamente el consumo de gas, siendo inexistente en los meses de verano. Se establece un mantenimiento preventivo de los mismos para asegurar el uso de esta fuente renovable.

Centros comerciales y oficinas¹⁴

¹⁴ Se excluyen de los cálculos los activos (centros comerciales y edificios de oficinas) en los que Sareb no ostente la mayoría de la propiedad, que no se encuentren operativos o que se encuentren alquilados y que, por tanto, cuenten con consumos privados. Por tanto, la cifra reportada en 2024 incluye los consumos de los centros comerciales S'Arenal Park (Llucmajor, Mallorca) y Altrium (Sant Celoni, Barcelona); este último vendido en enero.

Las cantidades detalladas a continuación se han calculado en base a los consumos reales obtenidos mediante facturación de los activos en explotación a final de 2024.

Los consumos de gas y electricidad en las oficinas en explotación han aumentado, ya que en 2024 se ha incorporado el edificio de oficinas de Detinsa (Las Rozas, Madrid). Sin embargo, los consumos en los centros comerciales han disminuido, ya que el C.C Altrium (Sant Celoni, Barcelona) fue vendido en enero.

Tipo de activo	Tipo de energía	Unidad de medida	Consumo en 2023	Consumo en 2024	Evolución
Centros¹⁵ comerciales	Electricidad	kWh totales	837.796,50	167.009,00	-80,07 %
Oficinas¹⁶	Electricidad	kWh totales	338.213,36	544.784,20	61,08 %

Tipo de activo	Tipo de energía	Unidad de medida	Consumo en 2023	Consumo en 2024	Evolución
Centros comerciales¹⁷	Gas natural	MWh totales	455,12	-0,01 ¹⁸	-100,00 %
Oficinas¹⁹	Gas natural	MWh totales	155,63	277,27	78,16 %

Uso de energías renovables

Con el objetivo de mantener su compromiso en la reducción de emisiones y uso eficiente del consumo energético, la sede de la compañía cuenta con paneles solares térmicos instalados en la cubierta del edificio como sistema principal para la producción de agua caliente sanitaria. Este sistema da servicio a todos los aseos del edificio, incluidos los de los sótanos.

Gracias a su funcionamiento, se ha optimizado significativamente el consumo de gas, siendo inexistente en los meses de verano. Se gestiona el mantenimiento de estos paneles para asegurar el uso eficiente de esta fuente renovable.

En paralelo, el inmueble cuenta con un sistema de 7 puntos de recarga para vehículos eléctricos y dispone de un aparcamiento de bicicletas para fomentar una movilidad sostenible.

Por otro lado, no existe consumo de energías renovables en los centros comerciales ni oficinas de la compañía.

¹⁵ Se incluyen los consumos de los centros comerciales Altrium (Sant Celoni, Barcelona) y S'Arenal Park (Lluchmajor, Mallorca), que son los únicos activos de los que Sareb tiene un 100 % de propiedad. El consumo del CC Altrium es residual, ya que se produjo su venta en enero de 2024.

¹⁶ Incluye el consumo eléctrico en 2024 en los edificios de oficinas Barbadillo y de Detinsa (Madrid), de los que Sareb es propietario al 100 %.

¹⁷ Incluye el consumo de gas del Centro Comercial Altrium (Sant Celoni, Barcelona), en el que Sareb posee una participación del 100 %.

¹⁸ El consumo de gas negativo en el Centro Comercial Altrium se debe a una compensación de facturas a la finalización del contrato, por exceso de una factura anterior.

¹⁹ Incluye el consumo de gas en los edificios de oficinas Barbadillo y Detinsa (Madrid), de los que Sareb es propietario al 100 %.

4.5. Cambio climático

Los elementos importantes de las emisiones de gases de efecto invernadero generados como resultado de las actividades de la empresa, incluido el uso de los bienes y servicios que produce

El consumo directo e indirecto de energía asociado a las actividades de Sareb y reportado anteriormente permite calcular las emisiones de gases de efecto invernadero generadas por la compañía²⁰. El volumen de Emisiones de alcance 1 en 2024 muestra, entre otros factores, la evolución del suministro en la sede de la compañía, aclarado anteriormente.

Sareb ha comenzado a medir las emisiones de alcance 3, para lo que se han tenido en cuenta únicamente las emisiones asociadas a los viajes de trabajo realizados por los empleados de Sareb a través de un proveedor de servicios de transporte con conductor, no habiéndose calculado el resto de emisiones de alcance 3 generadas por la compañía. El resultado obtenido en 2024 es de 1,39 t.

Tipología	Unidad de medida	Volumen de emisiones en 2023	Volumen de emisiones en 2024 ²¹	Evolución
Emisiones de alcance 1	t CO ₂ eq	120,34	57,29	-52,39 %
Emisiones de alcance 2	t CO ₂ eq	277,67	104,10 ²²	-62,51 %

Medidas adoptadas para adaptarse a las consecuencias del cambio climático

La empresa ha contratado un proveedor externo para garantizar la eficiencia energética de su sede y se ha mejorado la programación de la aplicación BMS para reducir consumo eléctrico, basado en la presencia física de empleados en el edificio, que se traduce en una reducción de CO₂ generado.

Sareb no lleva a cabo actividades de producción en sus activos, de modo que el impacto sobre el cambio climático generado por la posesión de estos es muy reducido. En ese sentido, la compañía no ha detectado medidas relevantes a adoptar en relación con dichos activos.

Metas de reducción establecidas voluntariamente a medio y largo plazo para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y los medios implementados para tal fin

Se fijan como metas principales para la consecución del objetivo medioambiental de nuestro sistema de gestión de la Norma UNE-EN-ISO 14001, definiendo las siguientes por orden de realización:

- 1) Cálculo de la huella de carbono correspondiente al año 2024 con la calculadora de 2024 que contiene los factores de emisión de 2023
- 2) Marcar objetivos de reducción en base a los resultados obtenidos
- 3) Búsqueda de proyectos de compensación en las cantidades acordadas tras la realización del cálculo

²⁰ No se han detectado fugas de gases refrigerantes en la sede de Sareb.

²¹ El cálculo se ha realizado con la calculadora de 2024, que contiene los factores de emisión de 2023, ya que a fecha del cálculo no se encuentra disponible en la web de MITECO la información de los factores de emisión de 2024.

²² Las emisiones de CO₂ se han reducido en 2024, ya que el centro comercial Altrium se vendió en enero.

4) Adhesión a proyecto de compensación

Sareb realiza mediciones directas de GEI (alcance 1 y 2). Durante 2024 se analizan posibles mecanismos de medición para comenzar a realizar lecturas de alcance 3, valorando poder incluirlas de cara al ejercicio 2024-2025.

Se establecen como objetivos en nuestro Sistema de Gestión Integral:

- 1) Búsqueda de proyectos de compensación en las cantidades acordadas tras la realización del cálculo (2024)
- 2) Adhesión a proyecto de compensación (2025)

Mantenimiento de las medidas de contención del consumo, así como la reducción de gases de efecto invernadero en Alcance 1 y Alcance 2:

- Electricidad: Objetivo de reducción 5% consumo respecto al ejercicio anterior
- Gas: Objetivo de reducción 10% consumo respecto al ejercicio anterior

Respecto al Alcance 3, aún en desarrollo, en base a las mediciones que se realicen se plantearán estrategias que fomenten su mitigación.

Para la reducción de consumo de electricidad se establecen modificaciones horarias de control en el BMS del edificio, y para el consumo de gas se optimizan las instalaciones existentes y su uso.

Así mismo, el mandato encomendado a la compañía expira en 2027 y se fundamenta en la liquidación de su cartera de activos, de modo que el volumen de inmuebles en propiedad se reduce progresivamente.

4.6. Protección de la biodiversidad

Del análisis realizado sobre el total de activos de Sareb, se consideran relevantes los aspectos relacionados con la protección de la biodiversidad en los suelos de la compañía y en sus inmuebles en proceso de promoción inmobiliaria.

De forma previa al inicio de los trabajos de promoción inmobiliaria en sus suelos, Sareb -a través de los gestores especializados- lleva a cabo informes de análisis de impacto ambiental. Los condicionantes que pudieran surgir de estos informes quedan plasmados en la posterior licencia de obra, que recoge diferentes necesidades según cada caso. No obstante, a continuación se explican las medidas implantadas en suelos ubicados en áreas que gozan de protección ambiental.

Suelos ubicados en áreas que gozan de protección ambiental

Sareb posee un reducido volumen de suelo ubicado en zonas que gozan de algún tipo de protección ambiental articulada mediante instrumentos (planes, programas y/o proyectos) de ordenación territorial, de ordenación de recursos naturales o conforme a la legislación sectorial específica. En concreto, los activos situados en estas áreas poseen un valor neto contable (VNC) de 42,1 millones de euros, que representa el 0,74 % de la cartera de suelo y el 0,34 % del valor total de la cartera de inmuebles de la compañía.

El nivel de protección de cada una de estas áreas viene definido por las disposiciones de carácter general y específico de la normativa aplicable. El mayor nivel de protección es el que contempla la total preservación del proceso urbanizador por estar sujeto el suelo a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística. Las diferentes figuras de protección ambiental tienen como objetivo prevenir riesgos naturales o tecnológicos acreditados, y se establecen teniendo en cuenta los valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, entre otros, de las diferentes áreas.

La afección de un suelo por alguna figura de protección ambiental conlleva una serie de obligaciones de información y mantenimiento para el propietario que, en el caso de los suelos incluidos en la Red Natura, debe tener en cuenta la existencia del derecho de tanteo de las administraciones públicas en el momento de la transmisión del activo.

Sareb cuenta con procedimientos internos encaminados a la identificación, mantenimiento y gestión de estos suelos conforme a las obligaciones establecidas por la múltiple y variada normativa que los afecta. Con el fin de asegurar el cumplimiento de estas obligaciones por los gestores encargados de dichos activos, se establecen unas obligaciones de reporte, control y gestión especializada en lo referente a la transformación urbanística, al tiempo que existen unos clausulados y condicionantes legales previos en los procesos de transmisión (compraventa, permuta, aportación...).

Sareb no realiza ningún tipo de explotación o producción de bienes o servicios en los suelos situados en zonas con algún tipo de protección ambiental, de modo que los únicos impactos de su actividad se derivan de las propias actuaciones de mantenimiento, conservación o mitigación de riesgos llevadas a cabo sobre los suelos.

En ese sentido, la compañía dispone de un plan de mantenimiento individualizado para cada uno de estos activos. Teniendo en cuenta el desarrollo de este tipo de actividades y el máximo respeto ambiental en estos entornos, la compañía no ha detectado ningún impacto relevante o de consideración que deba tener en cuenta.

Suelos potencialmente contaminados

Entre los activos propiedad de Sareb existen inmuebles (entre otros, suelos, activos con edificaciones, obras en curso, etc.) cuyo suelo o aguas subterráneas se encuentran o podrían encontrarse contaminadas como consecuencia de las actividades potencialmente contaminantes desarrolladas sobre ellos en el pasado. El valor neto contable de los activos que se encuentran en esta situación se sitúa en los 22,5 millones de euros, que representa el 0,39 % del valor de la cartera de suelos, y el 0,18 % del valor total de la cartera de inmuebles de Sareb. Dichos activos están sujetos a evaluación del deterioro de acuerdo con la Circular 5/2015.

Estas circunstancias condicionan tanto los procesos de transformación urbanística como los procesos de comercialización de los inmuebles, e imponen a los propietarios toda una serie de obligaciones legales, limitaciones o prohibiciones de obligado cumplimiento encaminadas a la identificación y comunicación de la situación de los activos a las administraciones competentes y terceros.

En cumplimiento de sus obligaciones, Sareb ha realizado un análisis a través de sus Gestores especialistas para identificar los activos en los que podrían haberse realizado actividades potencialmente contaminantes o que presentan en la actualidad residuos o materiales que podrían ser potencialmente peligrosos. Los gestores especialistas deben recabar información que les permita determinar el alcance y características de la actividad industrial en su día implantada, y, en su caso, verificar si dicha actividad preliminar está o no incluida en el Anexo I del RD9/2005. Asimismo, se han realizado consultas a las administraciones correspondientes para recopilar documentación en registros o archivos públicos.

Sareb, en coordinación con sus gestores, realiza un seguimiento de este tipo de activos y ha adoptado las siguientes medidas, en cumplimiento de la normativa vigente en cada caso:

- Realización de estudios preliminares consistentes en la elaboración de 'informes de diagnóstico' de la situación de suelos potencialmente contaminados con el objeto de determinar de forma concluyente si los suelos están potencialmente contaminados o puede descartarse esa situación.
- Continuación de las investigaciones en aquellos activos en los que se ha demostrado que existe esa afección mediante la realización de un estudio de caracterización para determinar el grado de contaminación y la necesidad o no de implantar medidas de descontaminación.
- Realización de las tareas necesarias para descontaminar los suelos en los que se ha detectado contaminación y se ha confirmado la necesidad de implantar las medidas oportunas.

En este sentido, la compañía solicita a sus gestores de activos que indaguen e informen acerca de las actividades que acogieron determinados terrenos, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- Es necesaria la identificación de los activos cuya actividad previa esté incluida en el Anexo 1 del RD 9/2005 y se consideren, por tanto, potencialmente contaminantes.
- Se solicita la aportación de la documentación recabada en las consultas a las administraciones locales y autonómicas de las que se deduzca la actividad previamente desarrollada sobre los terrenos.

5. Gestión social y de personal

5.1. Principales riesgos y políticas en materia de recursos humanos

El mapa de riesgos de Sareb, cuyo análisis tiene en cuenta tanto riesgos financieros como extra financieros, no incluye riesgos significativos en materia de recursos humanos. No obstante, puesto que el periodo de vida de la compañía es acotado, atraer y retener el talento es un reto para esta.

Para garantizar el buen desempeño en esta materia, la compañía cuenta con una Política de Gestión de Personas cuyos principios básicos son el comportamiento íntegro, la vocación colaborativa y las mejores prácticas. Esta política pretende alinear los objetivos de todos los empleados de Sareb, así como favorecer la atracción, motivación y fidelización de la plantilla, y se ha actualizado en junio de 2023 dando entrada a la Ley 2/2023, de 20 de febrero, reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción.

De forma adicional a esa política, Sareb dispone de un Procedimiento de Gestión de Personas que comprende, entre otras, las siguientes cuestiones:

- Desconexión digital
- Formación
- Selección de personal
- Altas y bajas de empleados
- Evaluación del desarrollo
- Valoración de promoción de empleados
- Registro y control de la jornada laboral
- Vacaciones
- Gastos
- Convivencia empleados

Sareb es una empresa comprometida con la igualdad, la diversidad y el respeto mutuo, dando herramientas y protagonismo a la Comisión de Seguimiento del Plan de Igualdad, haciendo posible que cumplan las medidas acordadas en el Plan.

Las medidas acordadas en nuestro Plan se centran en seis ámbitos fundamentales:

- Comunicación y sensibilización.
- Clasificación profesional.
- Formación y desarrollo.
- Condiciones de trabajo y retribuciones (brecha salarial).
- Ejercicio corresponsable de los derechos de la vida personal, familiar y laboral.
- Prevención del acoso sexual y por razón de sexo.

Con la implantación de estas medidas, se ha conseguido una mejora cuantitativa en la reducción de la brecha salarial, y cualitativa, en la mejora del salario emocional.

5.2. Principales datos de empleo

Se presentan a continuación los principales datos de empleados de Sareb para dar cumplimiento a la información solicitada por la Ley de Información No Financiera²³.

A cierre de 2024, la plantilla de Sareb estaba compuesta por un total de 293 personas, todas ellas localizadas en España.

En la información mostrada a continuación no se incluye la remuneración de los miembros del Comité de Dirección, ni del consejero delegado, ni del presidente, ya que las retribuciones de los mismos se incluyen en los epígrafes de 'Retribución del Comité de Dirección de Sareb' y 'Retribuciones del Consejo de Administración'.

Por otro lado, la remuneración de todos los empleados de la compañía está por encima del Salario Mínimo Interprofesional (SMI) y del Convenio de Oficinas y Despachos de Madrid, convenio aplicable a Sareb. La experiencia media de la plantilla asciende a 24,06 años.

Empleados por sexo (en nº)

Nº Empleados	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Hombres	151	145	-3,97 %
Mujeres	150	148	-1,33 %
Total de empleados	301	293	-2,66 %

Empleados por edad (en nº)

Nº Empleados	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Entre 20 y 30 años	7	8	14,29 %
Entre 31 y 40 años	56	54	-3,57 %
Entre 41 y 50 años	133	120	-9,77 %
Más de 50 años	105	111	5,71 %

Empleados por categoría profesional (en nº)

Nº Empleados	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Técnicos y Secretarios	12	6	-50,00 %
Coordinadores	102	97	-4,90 %
Gerentes	115	120	4,35 %
Responsables	34	34	0,00 %
Directores	38	36	-5,26 %

²³ La Ley de Información No Financiera solicita el número de empleados por país, aunque la actividad, negocio y operativa de Sareb se limitan a España.

Empleados con discapacidad (en nº)²⁴

Empleados con discapacidad	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
	1	1	0 %

Distribución de las diferentes modalidades de contrato (en nº)

Nº contratos	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Contrato indefinido	301	292	-2,99 %
Contrato temporal	0	1	100,00 %
Jornada a tiempo parcial ²⁵	23	27	17,39 %

Promedio anual de contratos de trabajo (en nº)

Nº contratos	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Promedio anual de contratos indefinidos	306,08	297,67	-2.75 %
Promedio anual de contratos temporales	0,58	0,42	-27,59 %
Promedio anual de contratos a tiempo parcial	17,92	22,42	25,11 %

Promedio anual de contratos de trabajo por sexo (en nº)

Nº Contratos	Ejercicio 2023		Ejercicio 2024		Evolución	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Promedio anual de contratos indefinidos	150,17	155,92	150,08	147,58	-0.06 %	-5,35 %
Promedio anual de contratos temporales	0,58	0	0	0,42	-100 %	100 %
Promedio anual de contratos a tiempo parcial	14,17	3,75	19	3,42	34,09 %	-8,80 %

²⁴ Las oficinas de Sareb se encuentran adaptadas para el acceso de personas con discapacidad. En el epígrafe 5.4 'Salud y seguridad' se ofrece más información acerca de la accesibilidad de las instalaciones de la compañía.

²⁵ Los empleados a tiempo parcial están incluidos en los empleados con contrato indefinido.

Promedio anual de contratos de trabajo por edad (en nº)

		Entre 20 y 30 años	Entre 31 y 40 años	Entre 41 y 50 años	Más de 50 años
Promedio anual de contratos indefinidos	2023	4,08	63,5	132,25	106,25
	2024	8,17	53,67	128,08	107,75
	Evolución	100,25 %	-15,48 %	-3,15 %	1,41 %
Promedio anual de contratos temporales	2023	0	0	0	0,58
	2024	0,33	0,083	0	0
	Evolución	100 %	100 %	0 %	-100 %
Promedio anual de contratos a tiempo parcial	2023	0	10,5	6,58	0,83
	2024	0	13	7,75	1,67
	Evolución	0 %	23,81 %	17,78 %	101,20 %

Promedio anual de contratos de trabajo por categoría profesional (en nº)

		Técnicos	Coordinadores	Gerentes	Responsables	Directivos
Promedio anual de contratos Indefinidos	2023	12,58	100,67	121,08	33,75	38
	2024	7,25	99,17	119,92	33,92	37,42
	Evolución	-42,37 %	-1,49 %	-0,96 %	0,50 %	-1,53 %
Promedio anual de contratos temporales	2023	0	0,25	0,33	0	0
	2024	0,42	0	0	0	0
	Evolución	100,00 %	-100,00 %	-100,00 %	0,00 %	0,00 %
Promedio anual de contratos a tiempo parcial	2023	1,42	9,08	6,42	1	0
	2024	0,75	10,75	9,92	1	0
	Evolución	-47,18 %	18,39 %	54,52 %	0,00 %	0,00 %

Despidos por sexo (en nº)

Nº Despidos	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Mujeres	3	2	-33,33 %
Hombres	4	2	-50,00 %

Despidos por edad (en nº)

Nº Despidos	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Entre 20 y 30 años	0	0	0 %
Entre 31 y 40 años	1	0	-100 %
Entre 41 y 50 años	2	3	50,00 %
Más de 50 años	4	1	-75,00 %
Total	7	4	-42,86 %

Despidos por categoría profesional (en nº)

Nº Despidos	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Técnicos y secretarios	0	1	100 %
Coordinadores	0	1	100 %
Gerentes	7	1	-85,71 %
Responsables	0	0	0 %
Directores	0	1	100 %
Total	7	4	-42,86 %

Diferencia salarial entre hombres y mujeres por categoría profesional (en %)²⁶

Brecha salarial	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024
Técnicos	-2,14 %	-13,98 %
Coordinadores	1,85 %	1,75 %
Gerentes	5,53 %	8,95 %
Responsables	2,13 %	2,81 %
Directores	-0,39 %	4,70 %

²⁶ El porcentaje se ha calculado aplicando la siguiente fórmula: $\frac{\text{Promedio salario hombres} - \text{Promedio salario mujeres}}{\text{Promedio salario hombres}}$, con objeto de adaptarlo a los nuevos indicadores GRI.

Desglose de remuneraciones medias²⁷ por sexo y clasificación profesional

Remuneraciones medias	Ejercicio 2023 ²⁸		Ejercicio 2024	
	H	M	H	M
Técnicos	36.450,00 €	37.230,59 €	34.000,00 €	38.754,38 €
Coordinadores	49.813,27 €	48.889,71 €	50.043,96 €	49.169,51 €
Gerentes	68.191,43 €	64.418,69 €	70.292,62 €	64.001,35 €
Responsables	83.125,00 €	81.355,77 €	85.048,88 €	82.656,43 €
Directores ²⁹	118.593,89 €	119.059,75 €	122.174,16 €	116.433,16 €

Desglose de remuneraciones medias por edad

Remuneraciones medias	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Entre 20 y 30 años	45.742,86 €	45.615,50 €	-0,28 %
Entre 31 y 40 años	52.025,34 €	53.187,59 €	2,23 %
Entre 41 y 50 años	68.579,23 €	70.058,68 €	2,16 %
Más de 50 años	73.547,27 €	74.507,58 €	1,31 %

Remuneración del Consejo de Administración

Retribución de los consejeros externos en 2024

Todos los consejeros externos de Sareb, tanto hombres como mujeres, perciben una cantidad fija anual, idéntica, que varía en función de sus responsabilidades (presidente del Consejo en el caso de no ser ejecutivo, presidente de algún comité, miembro de algún comité, o únicamente miembro del Consejo de Administración).

La remuneración de los consejeros externos de Sareb durante 2024, aprobada por la Junta General de Accionistas de 24 de abril, se ha mantenido igual que en 2023 y es la siguiente: 70.000 euros anuales para los presidentes de los comités, 55.000 euros para los miembros de los comités y 40.000 euros para los consejeros no pertenecientes a ningún comité. Asimismo, se acordó fijar una retribución de 140.000 para el Presidente no ejecutivo.

Los consejeros externos de Sareb a 31 de diciembre de 2024 percibieron la cantidad de 445.000 euros (incluida la del presidente del Consejo).

Desglose de remuneraciones medias de los consejeros externos por sexo (€)

Remuneraciones medias ³⁰	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Hombres	81.388	83.333	2,39%
Mujeres	60.555	65.000	7,35%

²⁷ Incluyen retribuciones fijas.

³⁰ Remuneración media de los consejeros externos miembros del Consejo a 31 de diciembre. No se incluye en el cálculo al Frob (consejero persona jurídica), que ha renunciado desde febrero de 2023 a la retribución que le corresponde.

Como se indica en el primer párrafo, la retribución fija es independiente del sexo, por lo que el desglose de la remuneración por sexo no es homogéneo, ya que se incluyen retribuciones diferentes según el cargo desempeñado (Presidente del Consejo: 140.000 euros, que es el doble que la remuneración de los presidentes de las comisiones, que son 70.000 euros). De ahí la diferencia en la remuneración media de hombres y mujeres.

Retribución de los consejeros ejecutivos en 2024

La Junta General de Accionistas celebrada el 24 de abril de 2024 aprobó la retribución del consejero ejecutivo para el ejercicio 2024 que se corresponde con el resultado de aplicar, a su retribución básica y al complemento de puesto aprobados para 2023 (retribución básica de 121.104 euros y complemento de puesto de 72.663 euros), una actualización del 2% aprobada por el Frob en aplicación de la Resolución 27 de junio 2024, de la Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos, y una retribución variable de, como máximo, el 40% de la retribución básica, de conformidad con lo estipulado en la Política General de Retribuciones para los miembros del Consejo de Administración de Sareb.

La retribución total del consejero ejecutivo a 31 de diciembre de 2024 ha sido de 232.805,94³¹ euros. Así mismo, el Consejero Ejecutivo ha devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2024 la cantidad de 37.679,77 euros, cuyo pago, de conformidad con lo estipulado en la Política de Retribuciones para los miembros del Consejo de Administración de Sareb, se abonará durante el primer semestre del ejercicio 2025.

No se incluye un desglose de remuneraciones medias por sexo, ya que solo hay un consejero ejecutivo.

La información detallada sobre la retribución del Consejo de Administración se encuentra en la Nota 17.3 de las Cuentas Anuales de Sareb del ejercicio 2024 y en el Informe sobre cómo se aplicó en 2024 la política de retribuciones para los miembros del Consejo de Administración.

Remuneración del Comité de Dirección de Sareb

La retribución de los miembros del Comité de Dirección de Sareb a 31 de diciembre de 2024 -excluido su consejero ejecutivo, cuya remuneración se ha especificado en el apartado anterior 'Retribución de los consejeros ejecutivos en 2024'- se situó en 1.159.297,30 euros. La remuneración de la Alta Dirección durante el ejercicio 2024 se desglosa de la siguiente forma: 1.011.543,94 euros de retribución fija y en especie y 147.753,36 euros de Retribución Variable del ejercicio 2023 percibida durante el primer semestre de 2024.

Los integrantes del Comité de Dirección han devengado en concepto de Retribución Variable correspondiente al ejercicio 2024 la cantidad de 169.558,98 euros que se abonará durante el primer semestre del ejercicio 2025.

La información detallada sobre la retribución de la Alta Dirección se encuentra en la Nota 17.3 de las Cuentas Anuales de Sareb del ejercicio 2024.

²⁹ No se incluye la remuneración de los miembros del Comité de Dirección, ni del consejero delegado, ni del presidente. Las retribuciones de los mismos se incluyen en los epígrafes de 'Retribución del Comité de Dirección de Sareb' y 'Retribuciones del Consejo de Administración'.

³⁰ Remuneración media de los consejeros externos miembros del Consejo a 31 de diciembre. No se incluye en el cálculo al Frob (consejero persona jurídica), que ha renunciado desde febrero de 2023 a la retribución que le corresponde.

³¹ Que incorpora la retribución variable correspondiente a 2023 abonada en 2024 por importe de 32.834,08 euros, así como la remuneración en especie por importe de 2.330,54 euros.

Desglose de remuneraciones medias del Comité de Dirección por sexo (€)

Remuneraciones fijas medias	Ejercicio 2023 ³²	Ejercicio 2024	Evolución
Hombres	182.236,07	193.412,70	6,13%
Mujeres	179.759,36	192.823,25	7,27%

5.3. Organización del trabajo y relaciones sociales

El 100 % de los empleados de Sareb está cubierto por el Convenio Colectivo de Oficinas y Despachos de Madrid, que fija en 1.765 horas la jornada máxima anual efectiva. El número de horas trabajadas por empleado en Sareb en 2024 asciende a 1.765 horas³³.

A fin de cumplir con los compromisos de la compañía, así como de favorecer el bienestar de los empleados, la distribución de las horas de trabajo es flexible. En este sentido, en el Procedimiento de Gestión de Personas, Sareb aborda cuestiones relacionadas con la desconexión digital y presenta derechos, obligaciones y recomendaciones para los empleados con el objetivo de proteger su derecho a la desconexión digital, íntimamente relacionado con la corresponsabilidad de su vida personal, familiar y laboral, así como su salud en el ámbito del trabajo.

Los detalles sobre los horarios y jornadas que se siguen en Sareb son los siguientes:

- Jornada anual: jornada regulada en el convenio colectivo de aplicación.
- Horario entre el 1 de septiembre y el 30 de junio: los empleados de Sareb prestan servicios de lunes a viernes, con la siguiente distribución:
 - De lunes a jueves, la jornada diaria es de ocho horas y media (8,5 h.) de trabajo efectivo. Existe flexibilidad tanto en el inicio como en la finalización de la jornada, pudiendo iniciar la prestación de servicios entre las 8:00 y las 10:00 horas y finalizarla en función de la hora de entrada y de la duración de la pausa de la comida, cumpliendo en todo caso con la jornada diaria de trabajo efectivo establecida.

El horario de comida puede extenderse desde un mínimo de una (1) hora hasta un máximo de dos (2) horas. Esta pausa para la comida no tiene la naturaleza de tiempo de trabajo efectivo.

- Los viernes, la jornada es de siete horas (7 h.) de trabajo efectivo. La flexibilidad en el inicio y en la finalización de la jornada se concreta en la posibilidad de iniciar la prestación de servicios entre las 8:00 y las 9:00 horas, y finalizarla entre las 15:00 y las 16:00 horas, en función de la hora de entrada y cumpliendo en todo caso con la jornada diaria de trabajo efectivo establecida.

Con objeto de velar por el respeto de estas medidas de flexibilidad horaria, se recomienda concentrar el horario de reuniones de trabajo entre las 10:00 y las 17:30 horas.

- Horario entre el 1 de julio y el 31 de agosto (jornada intensiva de verano): la jornada es de siete horas (7 h.) de trabajo efectivo. La flexibilidad en el inicio y en la finalización de la jornada se concreta en la posibilidad de iniciar la prestación de servicios entre las 8:00 y las 9:00 horas, y finalizarla entre las 15:00 y las 16:00 horas, en función de la hora de entrada y cumpliendo en todo caso con la jornada diaria de trabajo efectivo establecida.

Cabe destacar que la desconexión digital se cumple al 100 %.

³² El cálculo de la remuneración media de la Alta Dirección se ha realizado, para que sea homogéneo, con las retribuciones anuales fijas completas, incluyendo retribución en especie y el pago de la remuneración variable de los integrantes del Comité de Dirección a 31 de diciembre de 2023. La diferencia entre la retribución media del ejercicio 2022 y el ejercicio 2023 es consecuencia de que durante el ejercicio 2022 no se percibió retribución variable. Las diferencias entre la retribución de hombres y mujeres en el ejercicio 2023 se corresponde a la retribución en especie devengada en el ejercicio 2023. No se incluyen en el cálculo de la retribución media los 188.154,18 euros percibidos únicamente por tres miembros de la Alta Dirección, derivados de un acuerdo sobre conflictos colectivos judicializados.

³³ Estimación de horas realizada para el sector al que pertenece la empresa con datos oficiales que utiliza el Ministerio de Trabajo y Economía social para sus estadísticas de siniestralidad.

Trabajo flexible

Sareb estableció en su Política de Personas de julio de 2022 la posibilidad, para los empleados, de adhesión voluntaria a un modelo de Teletrabajo, que en su caso conlleva la firma de un acuerdo entre trabajador y empresa, y que legalmente tiene que ser registrado en el Servicio Público de Empleo. El 97 % de los empleados se encuentra adherido al plan.

Actualmente, el modelo de trabajo de la compañía incluye el teletrabajo al 50 % del tiempo para los empleados adheridos, distribuido en 2 días a la semana y 2 días adicionales al mes de libre elección, sobre los que se ha realizado una evaluación de riesgos específicos en el puesto de trabajo.

Aquellas personas que no deseen adherirse al modelo de teletrabajo podrán seguir disfrutando del modelo de flexibilidad, en el que los viernes se trabaja a distancia.

Tanto la jornada laboral como el horario de trabajo en la modalidad de teletrabajo serán los habituales que tenga establecida la empresa con carácter general. El modelo de teletrabajo contempla la posibilidad, bajo la autorización de Personas y Cultura, de un sistema con el 100 % del tiempo en teletrabajo, pensado para colectivos especiales (enfermedades crónicas, situaciones de riesgo u otras que se valoren).

Sareb pone a disposición de todos los empleados ordenadores portátiles, teléfonos móviles, teclado y ratón para poder trabajar tanto en la oficina como en casa. Además, se realiza un abono único de 200 € para la compra de pantalla/silla para facilitar el teletrabajo. Adicionalmente, de manera mensual, se ingresa a cada empleado la cantidad de 15,80 € como ayuda para el pago de los suministros.

Gracias al marcado impulso por parte de la Dirección, Sareb ha sido galardonada, quedando entre los 10 finalistas de la XX edición de los premios Madrid Empresa Flexible. Dichos premios tienen como objetivo reconocer y difundir las mejores prácticas en políticas de equilibrio de la vida profesional y personal que implantan las empresas.

Adicionalmente, de las 39 propuestas realizadas en 2024 por el Grupo de trabajo de Bienestar, Armonía, Salud y Empleado, se llevaron a cabo 21 iniciativas. Entre ellas, la participación en el proyecto “Limpia Ríos, Salva Océanos”, en el que 15 empleados contribuyeron limpiando durante una jornada el entorno del río Jarama.

El 7 de octubre de 2021 se constituyó formalmente el Comité de Empresa de Sareb tras la elección del presidente, secretario y delegados de Prevención de Riesgos Laborales. En el marco de esta creación, se está trabajando de la mano con los representantes de los trabajadores en los distintos ámbitos que les atañen para establecer cauces de comunicación y trabajo.

Durante el 2022 y junto al Comité de Empresa se crearon diferentes comisiones, que siguen trabajando para dar respuesta a las necesidades de los empleados:

- Comisión de Seguimiento del Plan de Igualdad.
- Comité de seguridad y salud de la empresa.
- Comité del Plan de Formación.
- Comité de desplazados.

Número total de horas trabajadas por los empleados de Sareb en 2024 por sexo³⁴

Nº de horas	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Hombres	254.186,18	248.261,66	-2,33 %
Mujeres	243.708,30	243.798,64	0,04 %

En 2021, y con el objetivo de disminuir el contacto físico y proteger a los empleados, se mantuvo el sistema de turnos rotatorios -grupos que acuden distintos días a la oficina- instaurado en 2020, que se ha ido adaptando de acuerdo a los cambios normativos en materia de Covid, y que se mantiene actualmente.

Igualdad, diversidad y conciliación

Sareb cuenta con un Plan de Igualdad para el periodo 2021-2024, elaborado en colaboración con el Comité de Empresa, que fue aprobado el 9 de mayo de 2022 y registrado posteriormente en REGCON (Registro y depósito de convenios colectivos, acuerdos colectivos de trabajo y planes de igualdad) el 6 de junio. Con este Plan se busca fomentar un entorno inclusivo, así como garantizar que su actuación se rige por el principio de igualdad de trato y oportunidades y la no discriminación por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión, discapacidad o cualquier otra condición o circunstancia personal o social.

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

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

- La formación a los empleados en herramientas corporativas de trabajo remoto.
- La implantación de horarios flexibles.
- La opción de teletrabajar determinados días.
- La cesión de equipos de trabajo portátiles y teléfonos móviles a toda la plantilla para posibilitar el teletrabajo.
- La desconexión digital.
- Permisos retribuidos para asistir a tutorías de menores, acompañamiento a mayores y menores al médico.
- Teletrabajo 100% para empleadas embarazadas a partir de la 16 semana de gestación y en casos puntuales debidamente justificados.

Ese tipo de iniciativas desarrolladas favorecen la conciliación de los empleados y complementan otras vigentes por ley, como la que establece el disfrute del permiso parental (16 semanas para hombres y mujeres desde 2022) o el de lactancia, del que pueden disfrutar de manera acumulada -15 días laborales- los empleados de Sareb, de acuerdo con el convenio colectivo.

En paralelo al desarrollo de iniciativas para fomentar la igualdad, los empleados de Sareb pueden comunicar de manera anónima cualquier actitud discriminatoria a través del Buzón de denuncias, del que se aporta más información en el capítulo de Ética, Integridad y Transparencia.

³⁴ El cálculo estimativo de estas horas se ha realizado mediante la aplicación de las siguientes fórmulas:

Mujeres= (Suma total de las horas trabajadas al año por mujeres fijas + Suma total de las horas trabajadas al año por mujeres temporales – Suma total de las horas de absentismo al año de mujeres).

Hombres= (Suma total de las horas trabajadas al año por hombres fijos + Suma total de las horas trabajadas al año por hombres temporales – Suma total de las horas de absentismo al año de hombres).

En estos cálculos se ha tenido en cuenta una jornada anual por empleado de 1.765 horas, como se ha mencionado anteriormente.

Por otro lado, el Protocolo de Prevención y Actuación contra el Acoso Laboral de la compañía presenta pautas que ayudan a los empleados a identificar una situación de acoso. Mediante este protocolo, Sareb manifiesta su política de tolerancia cero para cualquier tipo de acoso o discriminación, prohibiendo expresamente el abuso de autoridad y el acoso laboral en cualquiera de sus manifestaciones, y cualquier otra conducta que genere un entorno de trabajo intimidatorio, ofensivo u hostil.

Adicionalmente, Sareb se compromete a proteger a las personas que están sufriendo una situación de violencia de género tratando cada caso de manera individual y asegurando la confidencialidad mediante su protocolo de acoso sexual. El protocolo ayuda a los empleados a identificar si una persona es víctima de violencia de género y a saber cómo actuar en tal caso.

Con la publicación de la Ley 4/2023, de 28 de febrero, para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBIQ+, Sareb ha elaborado un Protocolo LGTBIQ+ para garantizar la protección contra la discriminación por orientación sexual, identidad o expresión de género, afianzando un entorno seguro y respetuoso en la organización.

Dado que Sareb sólo desarrolla su trabajo en España, tanto el riesgo de trabajo forzoso u obligatorio como el de trabajo infantil no son relevantes para Sareb.

Mecanismos y procedimientos para promover la implicación de los trabajadores en la gestión de la compañía, en términos de información, consulta y participación.

Dentro del marco de las relaciones sociales mantenidas en la compañía, existen varios canales de comunicación con las personas: desde el área de personas y cultura se mantienen reuniones mensuales con la capa directiva a lo largo del año y en todo caso se llevan a cabo encuentros de seguimiento de nuevas incorporaciones y entrevistas de salida, todo ello con el fin de conocer aquellos aspectos a destacar e identificando posibles ámbitos de mejora.

Adicionalmente, en la Intranet de la compañía se dispone de un repositorio de información con diverso contenido de aplicación para la plantilla: políticas y procedimientos, site específico para noticias, comunicados por email, plataforma de formación, y un portal del empleado para distintas gestiones.

5.4. Salud y seguridad

Sareb dispone de una Política de Sostenibilidad, que incluye el cumplimiento de la Normativa Laboral de aplicación en Prevención de Riesgos Laborales, y de un sistema de gestión asociado a la misma que sigue la norma ISO 45001. Desde su implantación, la organización se ha focalizado en el mantenimiento del sistema, aplicando todas las oportunidades de mejora detectadas para el avance de Sareb en materia de seguridad y salud de los trabajadores.

En esta política se mantienen como principios la eliminación de los peligros y la reducción de los riesgos –principalmente riesgos musculoesqueléticos y psicosociales– para la seguridad y salud en el trabajo, mediante el análisis de todos los accidentes/incidentes y la implantación de las medidas necesarias para evitar su repetición.

Durante 2024, se ha focalizado la mejora en el cuidado de la salud de los empleados, a través de unos reconocimientos médicos más completos y píldoras informativas para fomentar hábitos saludables, como abandono del hábito del tabaco o prevención de las cefaleas, entre otras ya proyectadas. Adicionalmente, se ha realizado una formación específica teórico-práctica de seguridad vial dirigida fundamentalmente al personal que se desplaza en moto, a fin de mejorar su conocimiento y reducir, en la medida de lo posible, los accidentes in itinere.

Adicionalmente, las formaciones de primeros auxilios, uso de desfibriladores, extinción de incendios y seguridad vial, que ya habían sido realizadas por los miembros del equipo de emergencias, se han hecho extensibles al resto de empleados.

Además, fomenta la consulta y participación de los trabajadores, con participación activa con el Comité de Seguridad y Salud, órgano paritario con representación de la empresa y de los trabajadores, donde se tratan los asuntos más relevantes de la seguridad y salud para los trabajadores.

Por otro lado, Sareb asegura la accesibilidad universal tanto de sus instalaciones como de sus puestos de trabajo adaptándolos, principalmente, al tipo de discapacidad de sus empleados. Es posible acceder directamente a la sede de Sareb, en Madrid, mediante rampas que disponen de medios mecánicos de elevación para llegar a cada una de las plantas, en las que además se han suprimido los desniveles que pudieran impedir la llegada a los diferentes puestos de trabajo.

La compañía contempla futuras adaptaciones en sus espacios que pudieran ser necesarias en caso de contratación de nuevos trabajadores.

El Convenio Colectivo de Oficinas y Despachos incluye cuestiones relativas a seguridad y salud en su artículo 40. Sareb da cumplimiento a los aspectos recogidos dicho artículo.

En cuanto a las obras en curso, como se indicó más arriba en este informe, Sareb dispone de un gestor de activos que se encarga de contratar al Coordinador de Seguridad y Salud. Igual ocurre con las adecuaciones que se llevan a cabo en los inmuebles.

En la gestión de los centros comerciales en explotación, se contrata también el servicio de Coordinación de Seguridad y Salud a través del mantenedor del centro.

Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales

	Ejercicio 2023		Ejercicio 2024		Evolución	
	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres	Hombres
Índice de frecuencia de accidentes	0	0	0	0	0 %	0 %
Índice de gravedad de accidentes	0	0	0	0	0 %	0 %
Índice de incidencia por accidentes laborales	0	0	0	0	0 %	0 %
Número de enfermedades profesionales	0	0	0	0	0 %	0 %
Número de accidentes con baja (sin contar in itinere)	0	0	0	0	0 %	0 %
Número de bajas por covid-19	3	1	0	0	-100 %	-100 %

Absentismo³⁵

En 2024, el número de bajas laborales ha sido de 54, lo que supone un descenso del 11,5 % respecto del año anterior (61). Esto se suma a que el cómputo general de días en los que se ha permanecido de baja han sido 3.239 en 2024, frente a los 4.037 que se contabilizaron en 2023; esto supone un 19,8 % menos. Por lo tanto, el número total de horas

³⁵ Las cifras de absentismo incluyen incapacidad temporal y accidentes de trabajo.

de absentismo registradas en 2024 es notablemente inferior al del ejercicio anterior, como queda reflejado en la siguiente tabla:

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Tasa de absentismo	3,13 %	2,67 %	-14,70 %
Número total de horas de absentismo	15.573,80	13.474,60	-13,48 %
Número de horas de absentismo por covid-19	139,4	0,00	-100 %

Cabe destacar que la Tasa Nacional de absentismo en 2024 fue del 7,5 %, lo que supone casi el triple que la registrada en Sareb.

5.5. Formación

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

La compañía dispone de un Procedimiento de Personas y Cultura que incluye aspectos relacionados con la formación en la compañía. Estos pretenden servir de guía para incrementar la cualificación de los empleados, promover su desarrollo y fomentar su compromiso, al tiempo que establecen la importancia de contribuir a la mejora de la calidad y la eficiencia de los servicios prestados por Sareb. La compañía contempla las siguientes categorías de formación para sus empleados:

- **Formación obligatoria:** Cursos que deben realizar todos los profesionales de Sareb, ya que están establecidos como obligatorios por ley, o porque el Comité de Dirección de Sareb así lo ha validado. Los cursos obligatorios son los siguientes:
 - Prevención de Riesgos Laborales: se realiza en la incorporación en la compañía
 - Teletrabajo: se realiza si el empleado se adscribe al acuerdo de teletrabajo del 50% que ofrece la compañía
 - Prevención de Blanqueo de Capitales: Obligatorio cada 2 años
 - Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal: Obligatorio cada 2 años
 - Cumplimiento Normativo: Obligatorio cada 2 años
 - Ciberseguridad: Varios cursos obligatorios a lo largo del año
- **Formación Base:** aquella formación que es altamente recomendable por la compañía:
 - Plan de Continuidad de Negocio
 - Cursos online realizados a través de la plataforma corporativa Sareb Sapient
- **Formación técnica:** aquella formación, individualizada y planificada, que se lleva a cabo a lo largo del año y que deriva de las necesidades de formación técnica específica necesaria para cada empleado y solicitada por su responsable:
 - Certificado de CIA
 - Certificado de COSO
 - Certificado de Compliance
 - Programa de Urbanismo y Valoraciones
 - Certificado en Valoraciones inmobiliarias

- **Formación de Talento:** aquella formación, individualizada y planificada, que se lleva a cabo a lo largo del año y que deriva de las necesidades de formación solicitadas por los responsables de cada empleado en base a la evaluación de desempeño y el desarrollo de talento. Se impartirá para aquellas personas que cumplan con lo anteriormente indicado:
 - Programa de Líderes Sareb
 - Progresía
 - PDG IESE
 - Promociona
- **Formación vinculada al Plan de Igualdad de Sareb:** Se ha impartido formación relativa a minimizar los sesgos a los empleados que han tenido una promoción durante el ejercicio y han pasado a gestionar equipos de trabajo. El curso, al que asistieron 16 personas, fue impartido por dos empleados, representantes de la comisión de igualdad.

De forma adicional, la compañía contempla la formación extraordinaria, que permite cubrir las necesidades de desarrollo de carrera de los profesionales, mejorar el desempeño de los mismos y preparar planes de sucesión.

En 2024 los empleados de Sareb han recibido un total de 16.349 horas de formación, lo que supone un 73,7 % más que el número de horas dedicadas a formación en el ejercicio anterior (9.410). Esto se debe a que en 2023 se aprobó en Comité de Dirección un aumento del presupuesto dedicado a formación correspondiente a los años 2023 – 2024, con el objetivo de fidelizar a los empleados y, de esa forma, retener talento, debido a la singular característica de Sareb como compañía, al tener fecha de extinción en 2027. Durante 2023 se lanzaron muchas de las licitaciones para formación, que se han materializado en 2024.

En cuanto a la formación obligatoria, en 2024 se han impartido los siguientes cursos:

Tipo de formación	Número de asistentes en 2023	Número de asistentes en 2024
Prevención del blanqueo de capitales y financiación del terrorismo	128 ³⁶	166
Normas de conducta, conflictos de interés, relaciones con terceros y colectivos singulares, responsabilidad penal de las personas jurídicas, prevención del fraude, el soborno y la corrupción y riesgo reputacional por “contagio”	301 ³⁷	24
Protección de datos	219	67
Ciberseguridad	-	307

Los cursos realizados dentro del ámbito de la formación opcional son los siguientes:

Cursos opcionales	Asistentes
Curso de Reestructuraciones	4
Curso de Contratación Pública	6
Certificaciones	4
Cursos individuales	25

³⁶ 103 empleados realizaron la formación on line y 25 en formato presencial.

³⁷ El curso se realizó por todos los empleados en febrero de 2023, ya que no se había realizado en 2022, como correspondía.

Programa de Experto Inmobiliario Advance	24
Power Business School (2 workshops)	50
Programa Líderes Sareb	20
Workshops (3 diferentes)	79
Programa de Urbanismo y Valoraciones CIARE	24
SAP	4
Chat GPT	3
Informes de Sostenibilidad	4
Cómo destacar como promotor inmobiliario	3

En total se han impartido 51 cursos durante el ejercicio, suponiendo la asistencia de 1.882 alumnos.

La distribución de las horas de formación realizadas por categorías profesionales se ha producido de la forma indicada en la siguiente tabla:

Formación por categoría profesional (en horas)

Nº de horas	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024	Evolución
Técnicos	574	476	-17,07 % ³⁸
Coordinadores	2.993	5.685	89,94 %
Gerentes	3.172	6.461	103,69 %
Responsables	868	1.860	114,29 %
Directores	1.803	1.867	3,55 %

³⁸ Las horas de formación para técnicos han disminuido debido a la disminución de empleados con esa categoría, ya que se han producido diversas promociones a coordinador.

6. Compromiso con la Sociedad y sus grupos de interés

La Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) fue creada en 2012 para hacer frente -junto con otras medidas- a la anterior crisis financiera, con el objetivo de favorecer el saneamiento de determinadas entidades de crédito sucesoras de una serie de cajas de ahorro.

Desde su creación, la gestión de la Sareb se halla enfocada a cumplir el mandato recibido que constituye su objeto social: la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que le fueron transferidos, con vistas a la minimización del coste para el contribuyente.

Adicionalmente, con la aprobación del Real Decreto-Ley 1/2022, Sareb incorpora a su gestión el principio de sostenibilidad y utilidad social. En este ámbito, la compañía ha impulsado una serie de iniciativas para incorporar el principio de sostenibilidad y utilidad social en unos términos compatibles con el objeto social exclusivo que mantiene la sociedad.

En esta línea, en el año 2024, estas iniciativas se han impulsado y gestionado desde la Dirección de Gestión de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales.

6.1. Compromiso de la empresa con el desarrollo sostenible

Con el objetivo de impulsar el desarrollo de las iniciativas que entornan el Real Decreto-Ley 1/2022, es fundamental la colaboración con las Administraciones Públicas a nivel local, autonómico y del Estado, especialmente para aquellas iniciativas focalizadas en dar respuesta a las necesidades de vivienda de colectivos en riesgo de exclusión en diferentes regiones de España.

Relación con la Administración Pública

Durante 2024, desde el departamento de Relaciones Institucionales se ha gestionado la relación con la administración pública y otras entidades para atender consultas, reforzar los contactos con las diferentes administraciones y difundir las iniciativas sociales derivadas del Real Decreto 1/2022, así como potenciar los convenios y/o venta de activos.

El total de interacciones de Sareb con la Administración Pública registradas a cierre de 2024 está en torno a las **1.500 peticiones o consultas atendidas**. El 73 % de las comunicaciones han tenido como interlocutor a la administración local, principalmente Ayuntamientos. Por otro lado, la interlocución con las Comunidades Autónomas ha supuesto un 12 % de las consultas y/o peticiones resueltas por el área de Relaciones Institucionales.

Los motivos de gran parte de estas comunicaciones han tenido el objetivo de tratar asuntos relacionados con la oferta de convenios, venta de activos y acuerdos de cesión temporal y la resolución de asuntos de vivienda social.

• Convenios de cesión de vivienda social

Las vías de colaboración de Sareb con las administraciones autonómicas y locales se han ido fortaleciendo con los años. En 2013 la sociedad aprobó la utilización de hasta 2.000 viviendas para su cesión temporal a las administraciones, una cifra que se elevó a 4.000 en 2015 y a 10.000 en 2020.

Desde 2021, en virtud de un protocolo firmado con el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y con el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, la compañía cuenta con el compromiso de dedicar hasta 15.000 viviendas para estos fines.

El primer convenio se firmó en 2014 con la Generalitat de Cataluña. Desde entonces, Sareb ha formalizado en total 66 convenios con la Administración Pública (**53 convenios en gestión actual**), de los cuales **13 fueron firmados con comunidades autónomas y los 52 restantes con ayuntamientos, además de 1 convenio firmado con una asociación**. Esto supone que, desde su creación, la compañía ha comprometido en el marco de convenios con estas administraciones un total de **3.246 viviendas**.

Adicionalmente, Sareb lleva a cabo la adecuación necesaria de los activos cedidos en convenios, en coordinación con las entidades públicas, quienes asumen el 50 % del importe destinado a tal fin en cada uno de los inmuebles, con un

límite de 7.000 euros por activo. El total invertido durante el ejercicio 2024 en procesos de adecuación de viviendas cedidas ha sido de alrededor de **109.000 euros (importe con IVA)**.

• Venta a las AAPP

Durante toda la vida de los convenios a los que se ha hecho referencia en el punto anterior, Sareb ofrece a las administraciones públicas firmantes la adquisición de los inmuebles cedidos temporalmente para que pasen a formar parte de su parque de viviendas dedicadas a alquiler social.

Con los fondos percibidos por esta venta de inmuebles, Sareb acelera la amortización de su deuda, haciendo compatible de esta forma la consecución de su objeto social de repago de su deuda con el aprovechamiento social de su parque de viviendas. En concreto, durante el año 2024 se han vendido a las AAPP un total de **49 viviendas** previamente conveniadas.

El total de ventas a la Administración Pública ha sido de 387 activos (incluyendo viviendas, anejos y suelos) por un importe de **27,2 millones de euros**. La venta se ha realizado principalmente a ayuntamientos y comunidades autónomas de **Castilla y León, Cataluña, Galicia, Comunidad Valenciana, Baleares, Galicia, Madrid, Canarias, Aragón y Andalucía**.

Además, dentro de las iniciativas alineadas con la aplicación del Real Decreto 1/2022, Sareb ha facilitado a las administraciones públicas locales un perímetro de más de 7.900 suelos a más de 590 municipios, con el objetivo de favorecer su adquisición en condiciones ventajosas, para su uso con fines sociales. Entre los posibles usos figuran la construcción de equipamientos públicos -como centros de salud o el desarrollo de parques infantiles, zonas verdes o aparcamientos-. En algunos casos, en los que la normativa lo permita, también podrían destinarse a la construcción de alojamientos para familias vulnerables o trabajadores agrícolas temporeros. En esta línea, se han celebrado **más de 90 reuniones institucionales** de Sareb con las corporaciones locales, favoreciendo la venta de suelos a un total de **24 Ayuntamientos**.

• Cesiones Temporales

Sareb también colabora con la Administración Pública a través de acuerdos de cesión temporal a corto plazo de activos inmobiliarios (principalmente solares, locales y viviendas) para diversos fines sociales específicos.

En la anualidad 2024, se han aprobado 24 acuerdos de cesión de activos a las administraciones públicas locales. Las principales actividades que se desarrollan en los activos cedidos son: aparcamiento público, parque público, espacio para las fiestas patronales, actividades culturales, pruebas deportivas, etc.

Estos 24 municipios se ubican principalmente en las comunidades autónomas de Galicia, Cataluña, Comunidad Valenciana, Castilla y León y Madrid.

Alquiler Social y Gestión de la Vulnerabilidad

Reforzando el compromiso de Sareb con el Real Decreto 1/2022, del 18 de enero, en 2022 se puso en marcha el modelo de gestión de las familias vulnerables que residen en viviendas de Sareb, basado en facilitarles el acceso a alquiler social cuyo importe se limita al 30% de sus ingresos, vinculado a un Programa de Acompañamiento Social y a un Plan de Inserción Laboral, que les ayude a superar su situación de exclusión. Dicho modelo tiene la finalidad de lograr la sostenibilidad social y económica del parque de activos destinados a uso social, que en 2022 superó los 9.000 activos y, a cierre de 2024 ronda los 16.000 inmuebles **(de los que unos 13.000 son viviendas)**.

Este trabajo se realiza mediante más de un centenar de profesionales externos especializados en la gestión de la vulnerabilidad, lo que permite aplicar criterios objetivos y estandarizados para identificar a las familias que pueden entrar a formar parte de este programa de seguimiento. Este modelo de gestión desarrollado por Sareb se basa en una estrecha colaboración con los servicios públicos locales y autonómicos.

En el año 2024, se han contabilizado un total de **2.186 alquileres sociales** formalizados y **2.264 familias** que forman parte del Programa de Acompañamiento de Sareb. De estas, **1.440 personas** se han adherido al programa de Inserción Laboral, del cual **112 personas** han causado baja durante el ejercicio 2024. El número de formalizaciones de contratos de trabajo ha ascendido a 339. Con esta actividad, a 31 de diciembre de 2024 había alrededor de **6.300 contratos de alquiler social firmados**, a los que hay que añadir otros **1.924 contratos** ya aprobados pendientes de formalizar.

Compromiso con la Sociedad y sus grupos de interés

Este modelo de gestión social de los activos permite ofrecer a cada familia vulnerable, de manera previa a cualquier acción judicial, el acceso al alquiler social vinculado al Programa de Acompañamiento, con el objetivo de regularizar su situación contractual y tomar la posesión de los activos ocupados a través de un régimen basado en la corresponsabilidad.

El modelo de recuperación de la posesión de Sareb se basa en intentar determinar si la persona ocupante de un inmueble es vulnerable o no vulnerable.

Para la determinación de la vulnerabilidad, se emplea a 3 proveedores externos que, en distintas fases de la cadena de transformación o de valor del activo, realizan visitas físicas al activo para determinar el estado ocupacional (vacío u ocupado), elaborando unos Informes Ocupacionales tipo, que ayudan a determinar las circunstancias socioeconómicas del/os ocupantes. Con dicho informe, el *servicer* elabora el Informe de Scoring o Indicios, en el que se determina si el ocupante es o no vulnerable.

En el caso de resultar vulnerable, el expediente se deriva al departamento de Vivienda Social y Asequible de Sareb, que, junto con el *servicer* especialista (Servihabitat), procede a determinar si es vulnerable o no, realizando un análisis más especializado del caso (Scoring de vulnerabilidad).

Si después de este nuevo análisis resulta vulnerable y los ocupantes colaboran, los procedimientos de recuperación del activo quedan sin efecto y el equipo de Vivienda Social y Asequible procede a la regularización del ocupante vía inclusión en los diversos planes sociales de que dispone (Alquiler Social, Programa de Acompañamiento Social o Plan de Inserción Laboral).

Si como resultado de este análisis se determinase que el ocupante no es vulnerable o no colabora, se deja traza de todo el proceso a través de un procedimiento muy garantista y perfectamente pautado, y se sigue adelante con el procedimiento amistoso o judicial de recuperación de la posesión. El procedimiento contempla una serie de puntos de control para verificar la situación de la persona.

Durante el ejercicio 2024 se han recuperado un total de 223 millones de euros de activos residenciales que se encontraban ocupados o alquilados, habiendo supuesto la recuperación judicial un 23 % del total. Adicional a esta cifra, hay que sumar 115,1 millones de euros donde Sareb ha conseguido regularizar la situación de la ocupación mediante la firma de un contrato de alquiler social, al existir vulnerabilidad en los ocupantes.

6.2. Contribución al progreso socioeconómico y al desarrollo sostenible

En paralelo al objeto social de liquidación de activos por el que fue creada la compañía, Sareb muestra su voluntad por contribuir al impulso de las economías regionales mediante la colaboración con administraciones públicas y otras entidades de interés para impulsar el desarrollo socioeconómico y dar respuesta a las necesidades urbanísticas de cada región.

En marzo de 2023, Sareb pone a disposición de las Administraciones Públicas, para su adquisición, un conjunto de aproximadamente 21.000 viviendas terminadas que cumplen con los requisitos necesarios para incorporarse al parque público de vivienda social, local y autonómico. En esta línea, la compañía inicia la colaboración con la Federación Española de Municipios y Provincias, mediante la distribución de información sobre la iniciativa de vivienda a los diferentes municipios del territorio español. Esta acción evoluciona a la firma de un acuerdo entre ambas entidades en el marco de colaboración, difusión de las iniciativas y actividad de Sareb a las administraciones locales, cuyo seguimiento se ha llevado a cabo a lo largo del año 2024.

Como se ha mencionado en el punto 6.1., Sareb ha continuado impulsando una nueva iniciativa focalizada en determinados municipios, en los que la compañía dispone de suelos, sobre los que las corporaciones municipales podrían tener interés en su adquisición en condiciones favorables, con el objetivo de integrar estos activos en el parque público local y destinarlos a las iniciativas que más benefician a los ciudadanos, como parques, centros de salud, aparcamientos, etc. En este aspecto, se ha iniciado una campaña para dar visibilidad de dichos activos y fomentar su compra por parte de las Administraciones Públicas Locales.

Así mismo, Sareb continúa este año como entidad asociada 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

Compromiso con la Sociedad y sus grupos de interés

y suelo y en la búsqueda de posibles vías de colaboración. En esta línea, Sareb continúa vinculada a los grupos de trabajo de la organización con el objetivo de promover las iniciativas de la compañía. En este sentido, cabe destacar que la compañía fue galardonada, en mayo de 2024, con el premio accésit Toni-Sorolla AVS-SOGEVISO en la gala de entrega de Premios AVS 2024, por su labor respecto al "Programa de Alquiler Social con Acompañamiento".

A finales de 2022, se inició una nueva colaboración con la Fundación Institut Cerdà, impulsada por el Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, que tiene como objeto analizar y trabajar sobre iniciativas que contribuyan al Compromiso Empresarial Rural. Esta iniciativa implica que, además de cumplir con el objeto social de Sareb, sumado al compromiso rural, a la búsqueda de soluciones para los problemas sociales que plantea la "España vacía" en municipios rurales y a la aproximación de la compañía con las instituciones, iniciándose la apertura de un nuevo canal económico y comercial para asuntos relacionados con la liquidación de suelos y activos rústicos de la cartera de Sareb. Esta colaboración se ha impulsado en el año 2024 mediante la participación de los representantes de la compañía en grupos de trabajo y en nuevas iniciativas en coordinación con entidades públicas y privadas.

Cabe destacar el compromiso de Sareb en la colaboración público-privada con fines sociales, que se refleja en la colaboración de la compañía con entidades privadas como Fundación Techô o la Fundación Hábitat 3, a través de la venta de activos a estas entidades que promueven el alquiler social para dar alojamiento a familias que lo necesitan.

En esta línea de trabajo, la contribución al desarrollo socioeconómico se focaliza nuevamente en el Programa de Acompañamiento Social y en el Plan de Inserción Laboral de las familias en situación de vulnerabilidad. El Plan de Acompañamiento está diseñado para ser lo más personalizado posible a la situación de cada familia y permitir darle seguimiento de forma continuada, facilitando así un canal de proximidad que facilite una mayor fluidez en la relación entre las familias y Sareb.

En este plan de trabajo, Sareb se compromete a dar soporte, seguimiento continuado, evaluable y enfocado a resultados concretos en las áreas económica, laboral y personal de las familias a través de:

- Información sobre ayudas para el pago del alquiler, suministros básicos y tramitación del IMV.
- Herramientas y conocimientos para la autonomía digital.
- Planes de inserción laboral, formación para la empleabilidad y prospección de ofertas de empleo ajustadas a los perfiles de nuestras familias.
- Colaboración con las Administraciones Públicas, facilitando la conexión y acceso de las familias a entidades públicas y los Servicios Sociales para la colaboración y soporte en su proceso de mejora socioeconómicas.

En esta línea de colaboración y, a consecuencia de los efectos devastadores originados por la DANA el pasado octubre de 2024 en 78 municipios, con especial impacto en la Comunidad Valenciana, Sareb aprobó varias medidas para ayudar a las personas afectadas:

- Condonación de tres meses en el pago de la renta a todos los inquilinos de Sareb que residen en zonas afectadas. En esta medida se engloban 130 alquileres de mercado y unos 302 alquileres sociales.
- Suspensión de un total de 235 lanzamientos judiciales en estas zonas.
- Con la colaboración de las Administraciones Públicas, Sareb pone a disposición de las familias afectadas 150 viviendas, adecuadas, con suministros y equipadas (muebles, vajilla, electrodomésticos, etc.).

A finales de 2022 se crea el Consejo Asesor de Sareb en materia de Sostenibilidad y Utilidad Social, con el objetivo de contrastar en su seno el diseño y la ejecución de las distintas iniciativas de la compañía en el campo de vivienda social y asequible. Este Consejo está presidido por el presidente de la compañía, y los miembros que lo conforman son figuras de reconocido prestigio en el ámbito de la vivienda social y participan en este órgano sin percibir remuneración alguna por esta labor.

Patrocinio y pertenencia a asociaciones profesionales

Sareb está implicada en el impulso de acciones para profundizar el conocimiento y el debate sobre asuntos que afectan al sector inmobiliario y financiero. Sin embargo, en 2024 no ha realizado patrocinio de foros de debate profesionales o sectoriales frente a los 17.100 € invertidos en 2023.

A cierre de 2024, la compañía formaba parte de las siguientes asociaciones profesionales:

Asociación	Cuantía económica en 2023	Cuantía económica en 2024
Asociación de Profesionales de Cumplimiento Normativo (CUMPLEN)	350 €	350 €
Asociación de Usuarios de SAP España (SAP AUSAPE)	800 €	800 €
Asociación Española de Centros Comerciales (AECC)	791,81 €	-
Instituto de Auditores Internos	2.540 €	2.540 €
Fundación Institut Cerdà	14.500 €	14.500 €
Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelos (AVS)	1.808,80	4.069,80 €

6.3. Cadena de suministro responsable

Con la aplicación de la Ley de Contratos del Sector Público 9/2017 a Sareb, desde el 6 de julio de 2022, se produjeron una serie de cambios que provocaron la desaparición de la política de Compras dando lugar a una Instrucción de Contratación, tal y como obligaba la mencionada Ley de Contratos del sector público. En esta Instrucción se establecieron los principios reguladores de la contratación de la entidad.

El 24 de febrero de 2024, el Consejo de Administración de Sareb, decidió que la contratación de la Entidad pasara a regularse conforme a las normas previstas para los poderes adjudicadores que no sean administraciones públicas a los efectos de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 ("LCSP"), mientras se dilucida, en el ámbito de un recurso, si Sareb ha de tener este régimen o el que tenía hasta ese momento. La decisión del Consejo se toma como consecuencia de una resolución emitida por el Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales. Los cambios en el procedimiento están enfocados a adaptar la contratación de Sareb a su condición de poder adjudicador y a actualizar otros aspectos.

Este cambio implicó:

1. Ajustes de los importes competenciales a la nueva delegación de competencias del Consejo
2. Eliminación de las menciones a las Instrucciones de Contratación de Sareb
3. Referencias a los recursos ante el Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales
4. Referencias a las autorizaciones previas al Ministerio y al Consejo de Ministros
5. Referencia a la publicación en DOUE de los contratos sujetos a regulación armonizada
6. Cambios en plazos
7. Inclusión del trámite de aprobación de la clasificación conforme a la delegación del Consejo
8. Mención del artículo 120 de los contratos de emergencia

Tras la aplicación de la LCSP, se generó un manual interno de guía para la contratación, Procedimiento de Compras, donde se establecieron las responsabilidades internas y el proceso de compras y se aprobaron por el Frob unos pliegos tipo de condiciones de contratación donde se establecieron las cláusulas que han de regir las relaciones con los contratistas (proveedores).

Ambos documentos se mantuvieron invariables tras el cambio regulador explicado anteriormente

Compromiso con la Sociedad y sus grupos de interés

Como parte de esos pliegos tipo y conforme establece la Ley de Contratos, se han incluido en los mismos y han pasado a ser parte de los contratos, cláusulas referentes a la adhesión al código ético, cláusulas sociales y medioambientales que se incluyen en todas las licitaciones sujetas a los pliegos tipo.

Concretamente, en los pliegos tipo se recoge la siguiente cláusula referida a criterios sociales que son condiciones especiales de ejecución (su incumplimiento lleva aparejada la facultad de resolver el contrato):

“En aplicación de lo establecido en el artículo 202 de la LCSP, el contratista estará obligado a cumplir, al menos una, de las condiciones especiales de ejecución de carácter social que se indican a continuación:

- a) Emplear en la ejecución del contrato un porcentaje de trabajadores fijos igual o superior al 20%.
- b) Emplear en la ejecución del contrato un porcentaje de trabajadoras que, sobre el total de nuevos empleos que se realicen, sea igual o superior a la media nacional en el sector correspondiente, siempre que la disponibilidad del mercado laboral en dicho sector lo permita.
- c) Emplear en la ejecución del contrato un porcentaje de personas con discapacidad igual o superior al 1%, siempre que la disponibilidad del mercado laboral del sector lo permita.

A los efectos previstos en la anterior letra b), la mención a la media nacional del sector de actividad correspondiente, relativa al porcentaje de personal femenino, se entenderá referida a los datos de la encuesta de población activa a diciembre del año inmediatamente anterior a la adjudicación del contrato.

A los efectos previstos en las anteriores letras b) y c), para conocer la disponibilidad del mercado laboral del sector correspondiente se estará a lo que el SEPE certifique sobre la existencia de demandas de empleo femenino y de personas con discapacidad en el mismo, para cubrir los puestos de trabajo necesarios para la ejecución del contrato. Solicitado este certificado por la empresa adjudicataria y transcurrido un mes sin que por el SEPE se hubiere expedido, se entenderá, a estos efectos, que no existen demandantes de tales características para cubrir dichos puestos de trabajo.”

Asimismo, lo anterior será de observancia para los subcontratistas.

Respecto a los criterios medioambientales se refleja, también como condición especial de ejecución, lo siguiente en los pliegos:

“Disponer de un programa de buenas prácticas medioambientales dirigidas principalmente a conseguir la máxima eficacia energética dentro de sus instalaciones, a minimizar el impacto ambiental de su actividad y a un compromiso permanente con el medio ambiental y el reciclaje”

Respecto a las normas éticas, los pliegos regulan lo siguiente:

Sareb tiene aprobado y establecido un Código de Conducta que recoge los principios de actuación de la Sociedad (en adelante, el Código de Conducta). Si el Contratista, con el que se firma el Contrato, y sus empleados, tienen acceso a información de Sareb calificada reservada según el Código de Conducta, estarán sujetos al Código de Conducta de Sareb. La misma obligación aplicará a terceros subcontratados y sus empleados.

A tal efecto, el Contratista tendrá a su disposición un ejemplar del Código de Conducta para su comprensión y aceptación, en la página web de Sareb ([www.sareb.es/Gobierno_y_Transparencia/Gobierno Corporativo/Información Corporativa](http://www.sareb.es/Gobierno_y_Transparencia/Gobierno_Corporativo/Información_Corporativa)). Igualmente, en el supuesto de subcontratación por parte del Contratista, éste estará obligado a comunicar al subcontratado del contenido del Código de Conducta de Sareb en aquello que le afecte y dónde puede consultarlo.

El Contratista es responsable de garantizar que sus administradores, directivos, y empleados, así como los terceros subcontratados y sus empleados, asumen como propias las obligaciones contenidas en el Código de Conducta en aquello que les resulte de aplicación.

El Contratista deberá trasladar, a aquellos empleados y directivos que, por responsabilidad funcional o por cualquier otro motivo, dispongan de Información Reservada sobre activos de Sareb, la prohibición de adquirir, alquilar o participar por cuenta propia en operaciones sobre estos activos de Sareb. Dicha prohibición se hace extensiva a sus personas equiparadas.

Compromiso con la Sociedad y sus grupos de interés

Se considera persona equiparada al cónyuge o persona de análoga relación de afectividad, a quienes convivan o dependan económicamente y las personas jurídicas que, no siendo sociedades de capital cotizadas en bolsa, se encuentren participadas por alguna de las personas físicas citadas anteriormente.

Se entiende por Información Reservada cualquier información no pública, incluida aquella que con vocación de serlo no hubiera sido aún difundida por los cauces previstos para ello.

El Contratista será responsable de difundir entre los mismos colectivos indicados anteriormente, la existencia del Buzón de Denuncias y trasladarles su obligación de denunciar, incluso anónimamente, a través de la dirección <https://cdd.Sareb.es> cualquier actuación sobre la que tengan conocimiento y que:

- 1) implique o pudiera llegar a implicar el incumplimiento de alguna de las obligaciones legales a las que Sareb se encuentra sujeta.
- 2) suponga el incumplimiento de los compromisos u obligaciones contenidas en el Código de Conducta en todos aquellos ámbitos que resulten de aplicación.
- 3) de ser públicamente conocida en todos sus aspectos relevantes, pudiera cuestionar la integridad de Sareb o afectar adversamente a su reputación.

En 2024 Sareb trabajó con un total de 272 proveedores, de los cuales el 93,75 % eran compañías locales cuyas prácticas se encuentran reguladas por el marco normativo español. El resto -6,25 %- se correspondió con proveedores con sede social en el extranjero. Asimismo, el gasto comprometido en el año se concentró en un 99,58% en proveedores locales.

Las cifras de número de proveedores y de gasto comprometido se corresponden con lo contratado directamente desde el Departamento de Compras de Sareb.

La estrategia de aseguramiento definida en el Plan Anual de Auditoría contempla la intervención de distintas unidades de aseguramiento, que actúan todas ellas bajo la supervisión de Auditoría Interna de Sareb que, adicionalmente, realiza actuaciones directas sobre determinados procesos y aplica niveles de supervisión acordes con la criticidad de los procesos objeto de revisión. Auditoría Interna de Sareb elabora un informe en el que se recogen las conclusiones obtenidas del proceso de supervisión, así como las recomendaciones que hayan podido ponerse de manifiesto, iniciando actividades de seguimiento hasta su adecuada resolución.

En 2024 Auditoría Interna emitió 31 auditorías sobre procesos en servicers y gestores de los activos de Sareb, de las que 2 se correspondían con riesgos de integridad (auditorías en materia de PBC&FT) y 5 con riesgos relacionados con el ámbito social (auditorías sobre el seguimiento y gestión de las ocupaciones, identificación de la vulnerabilidad y sobre el proceso de gestión del portfolio social). De la revisión de estos procesos han surgido determinadas recomendaciones, sobre las que el Departamento de Auditoría Interna efectúa el seguimiento pertinente.

6.4. Servicio de atención público

Sareb cuenta con un servicio de atención al cliente, denominado Sareb Responde, que le permite tener una línea de comunicación abierta y directa con todos sus grupos de interés, como son los clientes, administraciones, empresas, organizaciones y ciudadanos en general.

Este servicio recibió en 2024 un total de 72.908 contactos -un 11,38 % menos que en 2023-. De ellos, 24.707 se corresponden a Consultas (-13,92 %), 36.621 se corresponden a incidencias remitidas a nuestros gestores (-8,63 %) y 11.580 son reclamaciones (-14,11 %).

Tipología de las consultas recibidas en 2024 (En nº)

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024
Comercial (sin leads automáticos)	16.069	10.834

Compromiso con la Sociedad y sus grupos de interés

Abono de recibos	720	175
Mantenimiento	3.029	648
Comunidad de propietarios	1.397	987
Otros	3.253 ³⁹	771
Gestión de alquileres	1.142	686
Ocupaciones irregulares	2.166	1.211
Gestión de activos financieros	926	874
Proveedores		252
La incidencia ya existe ⁴⁰		6.477
Solicitud de información		1.792

Tipología de las incidencias recibidas en 2024 (En nº)

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024
Comercial (sin leads automáticos)	5.992	8.499
Abono de recibos	9.101	4.353
Mantenimiento	7.816	7.479
Comunidad de propietarios	8.200	8.352
Otros	626 ⁴¹	165
Gestión de alquileres	2.703	2.994
Ocupaciones irregulares	4.652	3.979
Gestión de activos financieros	991	800

Tipología de las quejas o reclamaciones recibidas en 2024 (En nº)

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024
Comercial	2.671	3.180
Mantenimiento	2.809	2.375
Gestión de alquileres	2.596	1.536
Ocupaciones irregulares	3.517	2.529
Comunidad de propietarios	1.193	1.298

³⁹ La categoría 'Otros' incluye consultas de otra índole. Entre ellas, se incluyen 1.645 solicitudes de información sobre titularidad de Sareb, contacto con empleado de Sareb, protección de datos..., 219 de proveedores que ofrecen sus servicios, 213 sin motivo identificado y 1.662 peticiones varias.

⁴⁰ Esta tipología se refiere a los casos en los que se envía nueva documentación referente a una petición ya existente, así como a casos en los que se vuelve a reclamar sobre una petición anterior

⁴¹ La categoría 'Otros' incluye incidencias de otra índole. Entre ellas, se incluyen 486 solicitudes de información sobre titularidad de Sareb, contacto con empleado de Sareb, protección de datos..., 8 de proveedores que ofrecen sus servicios, 25 sin motivo identificado y 1.662 peticiones varias.

Compromiso con la Sociedad y sus grupos de interés

Abono de recibos	318	444
Gestión de activos financieros	356	213
Otros	23 ⁴²	5

Canal de entrada de las peticiones, quejas o reclamaciones recibidas en 2024 (En nº)

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024
Teléfono	35.779	31.553
Carta	24.364	18.535
Correo electrónico	18.027	18.556
Formulario web + web	4.033	4.246
Otros (redes sociales, peticiones recibidas directamente por los empleados, etc.)	63	18

Emisor de las peticiones, quejas o reclamaciones recibidas en 2024 (En %)

	Ejercicio 2023	Ejercicio 2024
Particular	49,7 %	51%
Administración Pública	27,4 %	25%
Empresa	22,5 %	22%
Colectivos / Asociaciones	0,1 %	1%
Otros ⁴³	0,3 %	1%

Atención al cliente

En la actualidad, la gestión comercial de los activos de Sareb se encuentra delegada, fundamentalmente, en dos *servicers*: Anticipa Aliseda e Hipoges. También existe un *servicer* Social (Servihabitat) y un gestor especialista en suelos (Serviland). No obstante, con el objetivo de crear relaciones cercanas y ágiles con los clientes, la compañía pone a su disposición el canal Sareb Responde, el servicio de atención encargado de atender consultas, peticiones y reclamaciones sobre los activos que gestiona a través de 4 canales: Teléfono, cartas, correo electrónico y formulario web.

En función de la tipología de las consultas, peticiones o reclamaciones, Sareb Responde se encarga de su gestión en un primer nivel (en el caso de las consultas) o las deriva al *servicer* encargado de la gestión del activo (en el caso de las peticiones y reclamaciones). Tanto la compañía como el gestor deben realizar un seguimiento de las peticiones y reclamaciones.

Con el objetivo de facilitar la coordinación y agilizar la resolución de las peticiones y reclamaciones, Sareb Responde se encuentra integrado con los sistemas de los *servicers*.

⁴² La categoría 'Otros' incluye quejas o reclamaciones de otra índole. Entre ellas, se incluyen 13 solicitudes de información, 1 relacionada con proveedores y 9 relacionadas con temas varios.

⁴³ La categoría 'Otros' incluye consultas recibidas por emisores diferentes a particulares, empresas, Administraciones Públicas o colectivos y asociaciones.

Compromiso con la Sociedad y sus grupos de interés

Además, Sareb pone a disposición de los ciudadanos una hoja de reclamaciones que se encuentra disponible en la web de Sareb (www.sareb.es apartado Sareb Responde).

Por otro lado, Sareb dispone de un servicio de posventa para atender las posibles incidencias conforme a las garantías que correspondan y las condiciones de la compraventa.

No hay constancia de que la actividad de la compañía ponga en riesgo la seguridad y salud de sus clientes.

Anexo:

Tabla de correspondencia de contenidos según los indicadores de la Ley 11/2018

Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
INFORMACIÓN GENERAL			
Una breve descripción del modelo de negocio que incluye su entorno empresarial, su organización y estructura	Material	Capítulo 2 – páginas 7-8	GRI 2-6 (2021)
Mercados en los que opera	Material	Capítulo 2 – página 8	GRI 2-1 (2021) GRI 2-6 (2021)
Objetivos y estrategias de la organización	Material	Capítulo 2 – páginas 7-8	GRI 2-1 (2021)
Principales factores y tendencias que pueden afectar a su futura evolución	Material	Capítulo 2 – página 8	GRI 3-3 (2021)
Marco de reporting utilizado	Material	Capítulo 1 – páginas 3-6	GRI 1 (2021)
Principio de materialidad	Material	Capítulo 1 – páginas 3-6	GRI 3-1 (2021) GRI 3-2 (2021)
CUESTIONES MEDIOAMBIENTALES			
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	Material	Capítulo 4 – páginas 19-21	GRI 3-3 (2021)
Información general detallada			
Información detallada sobre los efectos actuales y previsibles de las actividades de la empresa en el medio ambiente y en su caso, la salud y la seguridad	Material	Capítulo 4 – páginas 19-20	GRI 3-3 (2021)
Procedimientos de evaluación o certificación ambiental	Material	Capítulo 4 – páginas 21-22	GRI 3-3 (2021)
Recursos dedicados a la prevención de riesgos ambientales	Material	Capítulo 4 – páginas 21-22	GRI 3-3 (2021)
Aplicación del principio de precaución	Material	Capítulo 4 – página 21	GRI 2-23 (2021)
Cantidad de provisiones y garantías para riesgos ambientales	Material	Capítulo 4 – página 20	GRI 3-3 (2021)

Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
Contaminación			
Medidas para prevenir, reducir o reparar las emisiones que afectan gravemente el medio ambiente; teniendo en cuenta cualquier forma de contaminación atmosférica específica de una actividad, incluido el ruido y la contaminación lumínica	No material	Capítulo 1 – páginas 5-6	GRI 3-3 (2021)
Economía circular y prevención y gestión de residuos			
Medidas de prevención, reciclaje, reutilización, otras formas de recuperación y eliminación de desechos	Material	Capítulo 4 – páginas 22-23	GRI 306-1 GRI 306-2 GRI 306-3 a 306-5
Acciones para combatir el desperdicio de alimentos	No material	Capítulo 1 – página 6	GRI 3-3 (2021) GRI 306-4
Uso sostenible de los recursos			
Consumo de agua y suministro de agua de acuerdo con las limitaciones locales	Material	Capítulo 4 – páginas 25-26	GRI 303-5
Consumo de materias primas y medidas adoptadas para mejorar la eficiencia de su uso	Material	Capítulo 4 – páginas 24-25	GRI 301-1 GRI 301-2 GRI 301-3
Consumo, directo e indirecto, de energía	Material	Capítulo 4 – páginas 26-28	GRI 302-1
Medidas tomadas para mejorar la eficiencia energética	Material	Capítulo 4 – páginas 26-27	GRI 3-3 (2021) GRI 201-2
Uso de energías renovables	Material	Capítulo 4 – página 28	GRI 302-1
Cambio climático			
Emisiones de gases de efecto invernadero generadas como resultado de las actividades de la empresa, incluido el uso de los bienes y servicios que produce	Material	Capítulo 4 – páginas 28-29	GRI 305-1 GRI 305-2 GRI 305-3 GRI 305-4
Medidas adoptadas para adaptarse a las consecuencias del cambio climático	Material	Capítulo 4 – página 29	GRI 3-3 (2021) GRI 201-2
Metas de reducción establecidas voluntariamente a medio y largo plazo para reducir las emisiones de gases de efecto invernadero y los medios implementados para tal fin	Material	Capítulo 4 – página 29	GRI 3-3 (2021) GRI 305-5

Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
Protección de la biodiversidad			
Medidas tomadas para preservar o restaurar la biodiversidad	Material	Capítulo 4 – páginas 30-31	GRI 3-3 (2021) GRI 304-3
Impactos causados por las actividades u operaciones en áreas protegidas	Material	Capítulo 4 – páginas 30-31	GRI 3-3 (2021) GRI 304-1 GRI 304-2
CUESTIONES SOCIALES Y RELATIVAS AL PERSONAL			
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	Material	Capítulo 5 – página 32 Capítulo 2 – página 9	GRI 303-5
Empleo			
Número total y distribución de empleados por país, sexo, edad y clasificación profesional	Material	Capítulo 5 – página 33	GRI 405-1
Número total y distribución de modalidades de contrato de trabajo y promedio anual de contratos indefinidos, de contratos temporales y de contratos a tiempo parcial por sexo, edad y clasificación profesional	Material	Capítulo 5 – páginas 34-35	GRI 2-7 (2021)
Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional	Material	Capítulo 5 – páginas 35-36	GRI 3-3 (2021)
Remuneraciones medias y su evolución desagregados por sexo, edad y clasificación profesional o igual valor	Material	Capítulo 5 – páginas 36-37	GRI 3-3 (2021)
Brecha salarial, la remuneración de puestos de trabajo iguales o de media de la sociedad	Material	Capítulo 5 – página 36	GRI 3-3 (2021) GRI 405-2
Remuneración media de los consejeros y directivos, incluyendo la retribución variable, dietas, indemnizaciones, el pago a los sistemas de previsión de ahorro a largo plazo y cualquier otra percepción desagregada por sexo	Material	Capítulo 5 – páginas 37-38	GRI 3-3 (2021)
Implantación de políticas de desconexión laboral	Material	Capítulo 5 – página 39	GRI 3-3 (2021)
Número de empleados con discapacidad	Material	Capítulo 5 – página 34	GRI 3-3 (2021) GRI 405-1

Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
Organización del trabajo			
Organización del tiempo de trabajo	Material	Capítulo 5 – páginas 39-40	GRI 3-3 (2021)
Mecanismos y procedimientos con los que cuenta la empresa para promover la implicación de los trabajadores en la gestión de la compañía, en términos de información, consulta y participación	Material	Capítulo 5 – página 41	GRI 3-3 (2021)
Número de horas de absentismo	Material	Capítulo 5 – página 43	GRI 3-3 (2021) GRI 403-9
Medidas destinadas a facilitar el disfrute de la conciliación y fomentar el ejercicio corresponsable de estos por parte de ambos progenitores	Material	Capítulo 5 – páginas 40-41	GRI 3-3 (2021) GRI 403-3
Salud y seguridad			
Condiciones de salud y seguridad en el trabajo	Material	Capítulo 5 – páginas 41-42	GRI 3-3 (2021) GRI 403-1 a 403-8
Accidentes de trabajo, en particular su frecuencia y gravedad, así como las enfermedades profesionales; desagregado por sexo	Material	Capítulo 5 – página 42	GRI 403-9 GRI 403-10
Relaciones sociales			
Organización del diálogo social incluidos procedimientos para informar y consultar al personal y negociar con ellos	Material	Capítulo 5 – página 40	GRI 3-3 (2021)
Mecanismos y procedimientos con los que cuenta la empresa para promover la implicación de los trabajadores en la gestión de la compañía, en términos de información, consulta y participación	Material	Capítulo 5 – página 41	GRI 3-3 (2021)
Porcentaje de empleados cubiertos por convenio colectivo por país	Material	Capítulo 5 – página 39	GRI 2-30 (2021)
Balance de los convenios colectivos, particularmente en el campo de la salud y la seguridad en el trabajo	Material	Capítulo 5 – página 42	GRI 3-3 (2021) GRI 403-4
Formación			
Políticas implementadas en el campo de la formación	Material	Capítulo 5 – páginas 43-44	GRI 404-2
Cantidad total de horas de formación por categoría profesional	Material	Capítulo 5 – página 45	GRI 3-3 (2021) GRI 404-1

Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
Accesibilidad universal			
Accesibilidad universal de las personas con discapacidad	Material	Capítulo 5 – página 42	GRI 3-3 (2021)
Igualdad			
Medidas adoptadas para promover la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres	Material	Capítulo 5 – páginas 40-41	GRI 3-3 (2021)
Planes de igualdad, medidas adoptadas para promover el empleo, protocolos contra el acoso sexual y por razón de sexo	Material	Capítulo 5 – páginas 40-41	GRI 3-3 (2021)
Política contra todo tipo de discriminación y, en su caso, de gestión de la diversidad	Material	Capítulo 5 – páginas 40-41	GRI 3-3 (2021)
RESPECTO DE LOS DERECHOS HUMANOS			
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	Material	Capítulo 3 – páginas 16-17	GRI 3-3 (2021)
Aplicación de procedimientos de diligencia debida			
Aplicación de procedimientos de diligencia debida en materia de derechos humanos y prevención de los riesgos de vulneración de derechos humanos y, en su caso, medidas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos cometidos	Material	Capítulo 3 – página 12	GRI 2-23 (2021) GRI 2-26 (2021) GRI 412-1 a 412-3
Denuncias por casos de vulneración de derechos humanos	Material	Capítulo 3 – página 17	GRI 3-3 (2021) GRI 406-1 (2016)
Medidas implementadas para la promoción y cumplimiento de las disposiciones de los convenios fundamentales de la OIT relacionadas con el respeto por la libertad de asociación y el derecho a la negociación colectiva; la eliminación de la discriminación en el empleo y la ocupación; la eliminación del trabajo forzoso u obligatorio; la abolición efectiva del trabajo infantil	Material	Capítulo 3 – páginas 16-17 Capítulo 5 – páginas 40-41	GRI 3-3 (2021)

Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN Y EL SOBORNO			
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	Material	Capítulo 3 – página 15	GRI 3-3 (2021)
Medidas adoptadas para prevenir la corrupción y el soborno	Material	Capítulo 3 – página 15	GRI 3-3 (2021) GRI 2-23 (2021) GRI 2-26 (2021) GRI 205-1 a 205-3
Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales	Material	Capítulo 3 – páginas 15-16	GRI 3-3 (2021) GRI 2-23 (2021) GRI 2-26 (2021) GRI 205-1 a 205-3
Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro	Material	Capítulo 6 - página 49	GRI 2-28 (2021) GRI 201-1
INFORMACIÓN SOBRE LA SOCIEDAD			
Enfoque de gestión: descripción y resultados de las políticas relativas a estas cuestiones, así como de los principales riesgos relacionados con esas cuestiones vinculados a las actividades del grupo	Material	Capítulo 6 - páginas 47-50	GRI 3-3 (2021)
Compromisos de la empresa con el desarrollo sostenible			
El impacto de la actividad de la sociedad en el empleo y el desarrollo local	Material	Capítulo 6 - páginas 49-50	GRI 3-3 (2021) GRI 203-2 GRI 204-1
El impacto de la actividad de la sociedad en las poblaciones locales y en el territorio	Material	Capítulo 6 - páginas 47-50	GRI 3-3 (2021) GRI 413-1
Las relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades del diálogo con estos	Material	Capítulo 6 - páginas 47-48	GRI 2-29 (2021) GRI 413-1
Las acciones de asociación o patrocinio	Material	Capítulo 6 - páginas 50-51	GRI 3-3 (2021)
Subcontratación y proveedores			
Inclusión en la política de compras de cuestiones sociales, de igualdad de género y ambientales	Material	Capítulo 6 - páginas 51-53	GRI 3-3 (2021)
Consideración en las relaciones con proveedores y subcontratistas de su responsabilidad social y ambiental	Material	Capítulo 6 - páginas 51-53	GRI 2-6 (2021) GRI 308-1 GRI 414-1

Índice de los contenidos requeridos por la Ley 11/2018			
Información solicitada por la Ley 11/2018	Materialidad	Página del informe donde se da respuesta	Criterio de reporting: GRI seleccionados (última versión si no se indica lo contrario)
Sistemas de supervisión y auditorías y resultados de las mismas	Material	Capítulo 6 - página 52	GRI 2-6 (2021) GRI 308-2 GRI 414-2
Consumidores			
Medidas para la salud y la seguridad de los consumidores	No material	Capítulo 6 - página 55	GRI 3-3 (2021)
Sistemas de reclamación, quejas recibidas y resolución de las mismas	Material	Capítulo 6 - páginas 53-55	GRI 3-3 (2021)
Información fiscal			
Los beneficios obtenidos país por país	Material	Capítulo 3 - página 16	GRI 3-3 (2021) GRI 207-4
Los impuestos sobre beneficios pagados	Material	Capítulo 3 - página 16	GRI 3-3 (2021) GRI 207-4



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

Informe de auditor referido a la "Información relativa
al Sistema de Control Interno sobre la Información
Financiera (SCIIF)" de Sociedad de Gestión de
Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria,
S.A. correspondiente al ejercicio 2024



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

Informe de auditor referido a la
“Información relativa al Sistema de Control Interno
sobre la Información Financiera (SCIIF)” de Sociedad de
Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración
Bancaria, S.A. correspondiente al ejercicio 2024

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

De acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (la “Entidad”) y con nuestra carta propuesta de fecha 24 de junio de 2024, hemos aplicado determinados procedimientos sobre la Información relativa a “los elementos de control y gestión de riesgos en relación con el Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)” contenida en el apartado “Principales riesgos del negocio y gestión de riesgos. Especial atención al modelo de control sobre la Información Financiera SCIIF” del informe de gestión adjunto de Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. correspondiente al ejercicio 2024, en el que se resumen los procedimientos de control interno de la Sociedad en relación a la información financiera anual.

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

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

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

A los efectos de la emisión de este informe, hemos aplicado exclusivamente los procedimientos específicos descritos a continuación e indicados en *la Guía de Actuación sobre el Informe del auditor referido a la Información relativa al Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera de las entidades cotizadas*, publicada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores en su página web, que establece el trabajo a realizar, el alcance mínimo del mismo, así como el contenido de este informe. Como el trabajo resultante de dichos procedimientos tiene, en cualquier caso, un alcance reducido y sustancialmente menor que el de una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno, no expresamos una opinión sobre la efectividad del mismo, ni sobre su diseño y su eficacia operativa, en relación a la información financiera anual de la Entidad correspondiente al ejercicio 2024 que se describe en la Información relativa al SCIIF adjunta. En consecuencia, si hubiéramos aplicado procedimientos adicionales a los determinados por la citada Guía o realizado una auditoría o una revisión sobre el sistema de control interno en relación a la información financiera anual regulada, se podrían haber puesto de manifiesto otros hechos o aspectos sobre los que les habríamos informado.

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

Se relacionan a continuación los procedimientos aplicados:

1. Lectura y entendimiento de la información preparada por la entidad en relación con el SCIIF – información de desglose incluida en el Informe de Gestión - y evaluación de si dicha información aborda la totalidad de la información requerida que seguirá el contenido mínimo descrito en el apartado F, relativo a la descripción del SCIIF, del modelo de IAGC según se establece en la Circular 5/2013 de 12 de junio de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y modificaciones posteriores, siendo la más reciente la Circular 3/2021, de 28 de septiembre de la CNMV (en adelante, las Circulares de la CNMV).
2. Preguntas al personal encargado de la elaboración de la información detallada en el punto 1 anterior con el fin de: (i) obtener un entendimiento del proceso seguido en su elaboración; (ii) obtener información que permita evaluar si la terminología utilizada se ajusta a las definiciones del marco de referencia; (iii) obtener información sobre si los procedimientos de control descritos están implantados y en funcionamiento en la entidad.
3. Revisión de la documentación explicativa soporte de la información detallada en el punto 1 anterior, y que comprenderá, principalmente, aquella directamente puesta a disposición de los responsables de formular la información descriptiva del SCIIF. En este sentido, dicha documentación incluye informes preparados por la función de auditoría interna, alta dirección y otros especialistas internos o externos en sus funciones de soporte al comité de auditoría.
4. Comparación de la información detallada en el punto 1 anterior con el conocimiento del SCIIF de la Entidad obtenido como resultado de la aplicación de los procedimientos realizados en el marco de los trabajos de la auditoría de cuentas anuales.



5. Lectura de actas de reuniones del Consejo de administración, Comisión de Auditoría y Cumplimiento Normativo y otras comisiones de la entidad a los efectos de evaluar la consistencia entre los asuntos en ellas abordados en relación al SCIIF y la información detallada en el punto 1 anterior.
6. Obtención de la carta de manifestaciones relativa al trabajo realizado adecuadamente firmada por los responsables de la preparación y formulación de la información detallada en el punto 1 anterior.

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

Este informe ha sido preparado exclusivamente en el contexto de los requerimientos establecidos por el artículo 540 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y por las Circulares de la CNMV a los efectos de la descripción del SCIIF en los Informes Anuales de Gobierno Corporativo.

KPMG Auditores, S.L.

A handwritten signature in blue ink, reading 'Luis Martín Riaño', with a stylized flourish underneath.

Luis Martín Riaño
Socio

27 de marzo de 2025



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

Informe de Verificación Independiente del Estado
de Información No Financiera (EINF)

31 de diciembre de 2024



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

Informe de Verificación Independiente del Estado de Información no Financiera de Sociedad de Gestion de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. del ejercicio 2024

A los accionistas de Sociedad de Gestion de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.

De acuerdo al artículo 49 del Código de Comercio, hemos realizado la verificación, con el alcance de seguridad limitada, del Estado de Información No Financiera adjunto (en adelante EINF) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024, de Sociedad de Gestion de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante la Sociedad) que forma parte del Informe de Gestión de 2024 de la Sociedad.

El contenido del EINF incluye información adicional a la requerida por la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera que no ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación. En este sentido, nuestro trabajo se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información identificada en la tabla "Anexo: Tabla de correspondencia de contenidos según los indicadores de la Ley 11/2018" incluida en el EINF adjunto.

Responsabilidad de los Administradores

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

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

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

Nuestra independencia y gestión de la calidad

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

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Gestión de la Calidad (NIGC) 1, que requiere que la firma diseñe, implemente y opere un sistema de gestión de la calidad que incluya políticas y procedimientos relativos al cumplimiento de los requerimientos de ética, normas profesionales y requerimientos legales y reglamentarias aplicables.

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

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de aseguramiento independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría y de la Revisión de Información Financiera Histórica" (ISAE 3000 Revisada) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en naturaleza y momento, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad proporcionada es también menor.

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

- Reuniones con el personal de la Sociedad para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.
- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2024 en función del análisis de materialidad realizado por la Sociedad y descrito en el apartado "1.1. Estudio de materialidad para la identificación de asuntos relevantes", considerando contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINF del ejercicio 2024.

- Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el EINF del ejercicio 2024.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINF del ejercicio 2024 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.
- Obtención de una carta de manifestaciones de los Administradores y la Dirección.

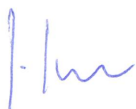
Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINF de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2024, no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los contenidos de los estándares GRI seleccionados de acuerdo a lo mencionado para cada materia en la tabla "Anexo: Tabla de correspondencia de contenidos según los indicadores de la Ley 11/2018" del citado EINF.

Uso y distribución

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

KPMG Auditores, S.L.



Silvana Alfaya Bas

27 de marzo de 2025

