



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

Informe
semestral

2025



Índice

1. Resumen ejecutivo.....	3
2. Buen gobierno.....	6
2.1. Modelo de gobierno	6
2.2. Composición y funcionamiento del Consejo de Administración	10
2.3. Una estructura adecuada para impulsar el cumplimiento del mandato	13
3. Compromiso con la Sociedad y el desarrollo económico.....	16
3.1. Colaboración con las Administraciones Públicas para la puesta a disposición de viviendas	17
3.2. Identificación y gestión de la vulnerabilidad y programa de alquiler social con acompañamiento sociolaboral	19
3.3. Colaboración público-privada para la construcción de vivienda en régimen de alquiler asequible.....	20
4. Evolución del negocio en el primer semestre de 2025.....	22
4.1. Seguimiento presupuestario del primer semestre	22
4.2. Principales riesgos e incertidumbres futuras	24
4.3. Principales magnitudes del semestre.....	26
4.4. Gestión y venta de préstamos	27
4.5. La gestión y venta de inmuebles.....	32
4.6. La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles	39
4.7. Cancelación de deuda.....	43
4.8. Gastos	44
4.9. Información financiera.....	44



1. Resumen ejecutivo

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, tras el anuncio de la creación de una nueva empresa estatal de vivienda a partir de la transformación de la actual Entidad Pública Empresarial SEPES para gestionar y promover viviendas de alquiler asequible y social, Sareb ha reforzado la utilidad social que contempla su mandato, dando los primeros pasos para iniciar el traspaso de una parte muy relevante de su cartera residencial a la nueva entidad. La Junta de Accionistas de la compañía acordó en marzo de 2025 instruir al Consejo de Administración para que, en coordinación con SEPES y con los departamentos ministeriales competentes, estudiara las posibles alternativas que permitan a Sareb colaborar en la generación del parque estatal de vivienda de alquiler social o asequible. Asimismo, instruyó al Consejo para que aprobase la suspensión temporal de ventas de todos los activos susceptibles de ser destinados a esta colaboración.

En paralelo, en este semestre, la compañía ha seguido avanzando en la desinversión del resto de su cartera de Activos Financieros e Inmobiliarios. Además, ha seguido aumentando su actividad social con un incremento del volumen de activos con alquiler social ligado a los programas de acompañamiento e inserción laboral de la compañía, así como a través de las ventas de activos a las Administraciones públicas. Los resultados alcanzados se han logrado, junto a los *servicers* generalistas y especialistas, gracias a la continua eficiencia y eficacia de todos los procesos, tanto comerciales como de gestión de balance, que buscan acortar los plazos de desinversión optimizando los ingresos y la caja generada, sin olvidar la vocación social de la compañía.

Desde marzo, Sareb ha trabajado con la Entidad Pública Empresarial de Suelo, SEPES, (que será la sociedad encargada de gestionar y promover el parque estatal de viviendas), y de forma coordinada con los departamentos ministeriales competentes en la materia. En este sentido, Sareb ha compartido su experiencia en la gestión de activos inmobiliarios, así como la información completa de la cartera de viviendas (activos inmobiliarios y colaterales) y suelos, con el objetivo de identificar un perímetro de activos aptos para formar parte del parque público de viviendas que se traspasarán a SEPES, así como la forma de traspaso, siempre buscando optimizar el valor social en aplicación del principio de sostenibilidad y utilidad social en la forma señalada en el artículo 17.2 del RD 1559/2012 de 15 de noviembre y el artículo 2.7 de los estatutos sociales.

El 1 de julio de 2025 el Consejo de Ministros adopta un acuerdo por el que se toma razón de los criterios de determinación de activos de Sareb susceptibles de ser destinados a las políticas de vivienda asequible y se encomienda a los Ministerios de Vivienda y Agenda Urbana, de Hacienda y de Economía, Comercio y Empresa, la realización de las actuaciones necesarias para hacer efectivo el traspaso de los inmuebles de titularidad de Sareb aptos para tal fin de conformidad con los criterios y condiciones recogidos en dicho acuerdo, a SEPES, previa integración en el Patrimonio del Estado. En dicho acuerdo se señala que SEPES ha identificado en el balance de Sareb de forma preliminar como aptas para el desarrollo de la política de vivienda un total de 40.000 viviendas y cerca de 2.400 suelos con capacidad para construir 55.000 viviendas aproximadamente, con un valor de mercado estimado en este momento de en torno a 5.000 millones de euros. También se señala que esta transmisión supondrá una menor amortización de la deuda de Sareb de la prevista en la actualidad, con el consiguiente impacto en el aval del Estado que garantiza aquella, otorgado mediante Órdenes ministeriales de 14 de diciembre de 2012 y 16 de diciembre de 2013. Este mayor impacto tendrá reflejo contable en la Cuenta General que corresponda y



el pago por ejecución de estos avales se imputará a los Presupuestos Generales del Estado en el momento de la liquidación de la sociedad.

En consecuencia, Sareb ha elaborado y aprobado, con fecha 3 de octubre en su Junta General de Accionistas, un nuevo Plan Estratégico 2025-2027, articulado en dos grandes líneas estratégicas que deben guiar la actividad de Sareb hasta su liquidación:

1) En primer lugar, la Estrategia de "Reserva de Vivienda Publica -ReVip", aplicable a los activos que cumplen con los criterios fijados por el **Acuerdo de Consejo de Ministros**, que consiste en la colaboración de Sareb de cara a la consolidación del parque público de vivienda para su destino al alquiler asequible. Esta primera estrategia se concreta en dos líneas de actividad. La primera línea de actividad es la gestión del perímetro de activos que cumplen dichos criterios, asegurando la habitabilidad de las viviendas mediante una política intensiva en inversión, y la transformación de todos los activos financieros en inmobiliarios, recuperando proactivamente la posesión en aquellos casos en los cuales los activos se encuentren ocupados de manera irregular por ocupantes donde no se detecte vulnerabilidad. Además, se gestionará el saneamiento técnico y jurídico de los activos, tanto en suelo, como en vivienda, así como los alquileres sociales formalizados, las viviendas cedidas en convenio y los alquileres que se encuentren al corriente de pago. Por su parte, la segunda línea de actividad se centra en la transmisión a título gratuito a la Administración General del Estado/SEPES del perímetro de viviendas y suelos que cumplan las condiciones del traspaso hasta la entrada en liquidación de Sareb en noviembre de 2027. Esta actividad supone que el traspaso se realice de manera escalonada a lo largo del tiempo.

2) En segundo lugar, la estrategia de "desinversión", que se concreta en la gestión y enajenación de los activos que no cumplen los criterios del Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de julio de 2025.

Durante el primer semestre, y en relación con la actividad de desinversión que Sareb ha seguido ejecutando sobre los activos que no eran susceptibles de ser segmentados como "ReVip", conviene destacar:

Las ventas de activos de la cartera de **Activos Inmobiliarios** para desinversión han disminuido un 27 % respecto al primer semestre del ejercicio 2024, con 585 millones de euros, frente a los 800 conseguidos en el ejercicio anterior. Por tipologías, las ventas del producto residencial (249 millones de euros al cierre de marzo), muestran un descenso del 46,6 % respecto al primer semestre del ejercicio 2024. Dicho descenso ha sido consecuencia del cese de la actividad comercial de la totalidad de la cartera, tras la decisión de la Junta de Accionistas del 20 de marzo, a la espera de determinar el perímetro potencial de viviendas que cumplan los criterios para ser traspasadas a SEPES. En este primer semestre se mantuvo la estrategia de venta minorista, alcanzando la cifra de 1.951 viviendas vendidas a un precio medio de 119.000 euros. Con relación al resto de tipologías de activos, la venta de obras en curso paradas ha experimentado un aumento del 59,4 % respecto al primer semestre del ejercicio 2024 y la venta de suelos ha aumentado un 1,8 %, mientras que la línea de activos terciarios ha sufrido un descenso del 30,0 %.

Desde el punto de vista de los **Activos Financieros**, en términos de generación de ingresos, experimentaron un ligero ascenso del 17,0 %, con 344 millones de euros, frente a los 294 obtenidos en el mismo período del año anterior, con una cartera pendiente de desinvertir un 13,2 % menor, por lo que, en términos de rotación de la cartera, la intensidad comercial ha sido superior en este primer semestre del ejercicio 2025, lo que, unido a la parte de cartera que se ha bloqueado por traspasarse a la nueva estrategia ReVip, hace constar el mayor foco y esfuerzo desinversor puesto en este primer semestre.

En relación con la actividad de **desarrollo inmobiliario**, centrado en aquellos activos en los cuales se identifica mayor recorrido de valor a través de su desarrollo o promoción, los ingresos generados han aumentado un 7,5 % respecto a los obtenidos en el primer semestre del ejercicio 2024. Los índices de comercialización de las promociones cuya entrega se encuentra planificada para los próximos meses se encuentran cercanos al 100 %, esperando completar durante este ejercicio los objetivos previstos, ya que, adicionalmente, las promociones comprometidas antes de la paralización de ventas del 20 de marzo seguirán su curso.



En cuanto al **balance social**, durante el primer semestre del ejercicio 2025 se ha continuado firmando contratos de alquiler social a todos aquellos residentes sin título vulnerables que habitan viviendas propiedad de Sareb que se comprometan a participar en un Plan de Acompañamiento Social y en un Plan de Inserción Laboral. Al 30 de junio de 2025, la cartera social de Sareb cuenta con unos 9.000 contratos de alquiler social aprobados, de los cuales 7.900 se encuentran ya formalizados. Además, durante el semestre, se han formalizado 840 Planes de Acompañamiento Social y 493 personas de las que los integran se han incorporado al Plan de Inserción Laboral.



2. Buen gobierno

2.1. Modelo de gobierno

Tal y como recogen sus estatutos, la compañía desarrolla su actividad cumpliendo con los requisitos específicos de buen gobierno que le exige la normativa aplicable y actúa bajo estrictas normas éticas que salvaguardan su integridad en todo momento, así como con transparencia, honorabilidad comercial y profesionalidad.

Un marco legislativo claro y preciso

La constitución y desarrollo de Sareb se define en el siguiente marco normativo:

- Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero.
- Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.¹
- Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.²
- Circular 5/2015, de 30 de septiembre del Banco de España, sobre especificidades contables de Sareb.
- Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.
- Real Decreto-ley 4/2016, de 2 de diciembre, de medidas urgentes en materia financiera.
- Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico.
- Real Decreto-ley 1/2022, de 18 de enero, en relación con el régimen jurídico de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria.

¹ Modificada por el Real Decreto-ley 1/2022.

² Modificada por el Real Decreto-ley 1/2022.

Supervisión

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

Órganos supervisores del cumplimiento de los objetivos societarios

- **Banco de España**

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

- **CNMV**

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

- **FROB**

En el nuevo contexto público, FROB ha asumido funciones de control de las retribuciones y de la contratación, que compatibiliza con sus funciones de accionista y Consejero, velando por que la gestión de Sareb se rija por los principios generales de transparencia, gestión profesional y sostenibilidad y utilidad social, prestando especial atención en el ejercicio de sus derechos como accionista a la maximización del valor tanto económico como social de la compañía y su impacto positivo en la sociedad.

Gobierno Corporativo

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

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

Composición del capital a cierre de junio 2025



Gestión de riesgos y sistemas de control

En el primer semestre de 2025, se han desarrollado las actividades de gestión de riesgos y control que se definieron en la política, así como el seguimiento trimestral del cuadro de mando de indicadores de riesgo. Esta actividad cubre las siguientes taxonomías de riesgo:

a) Riesgo de Integridad

Riesgo provocado por el incumplimiento de normas o de los más elevados principios éticos de general aceptación, derivados de deficiencias en los estándares de conducta establecidos por la compañía, en



los procedimientos asociados a ellos o de comportamientos personales impropios. Incluye los riesgos derivados de aspectos legales, penales y fiscales, cuando la causa es debida a ejecución intencionada.

b) Riesgo de Liquidez

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

c) Riesgo de Negocio

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

d) Riesgo Operacional

Riesgo que proviene de fallos en el procesamiento de las transacciones atribuibles a errores humanos no intencionados o a procesos inadecuados o defectuosos, fallos en los sistemas o como consecuencia de eventos externos. En esta taxonomía se incluye el riesgo de externalización. El análisis del riesgo de externalización debe suponer la identificación de aquellos servicios prestados por terceros que tengan o puedan tener un impacto significativo sobre los objetivos y resultados de la Compañía o que supongan una alta dependencia del proveedor. La gestión y seguimiento de los riesgos de externalización se llevará a cabo por cada una de las áreas responsables del servicio, coordinado desde el área de Compras y Control del Comisionamiento.

e) Riesgo de Sostenibilidad y Gestión Social Responsable

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

Sistema de control interno

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

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

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

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

2. Sistema de Control Interno sobre la Información Financiera (SCIIF)

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



3. Sistema de Control Interno sobre los Procesos de Gestión de Riesgos de Negocio (SCIR):

Comprende los procedimientos de control para mitigar los riesgos de naturaleza operacional derivados de los procesos de negocio y de soporte, los riesgos financieros y los derivados de la ejecución de decisiones estratégicas.

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

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

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

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

2.2. Composición y funcionamiento del Consejo de Administración

El Consejo de Administración de Sareb está actualmente compuesto por 7 miembros: el presidente ejecutivo, dos consejeros independientes y cuatro consejeros dominicales en representación del FROB.

El perfil de los consejeros de Sareb

Leopoldo Puig Turégano

29/06/22

A

R

Ejecutivo

FROB (Representado por Álvaro López Barceló)

14/04/15

12/11/20

A

R

(D) FROB

Juan Ignacio Ruiz de Alda

17/05/18

28/06/23

A

R

(D) FROB

Joaquín de Fuentes Bardají

25/01/23

A

R

(D) FROB

Cristina Vidal Otero

25/01/23

A

R

Independiente

Carmen Allo Pérez

29/06/22

A

R

Independiente

Julián Navarro Pascual

29/06/22

A

R

(D) FROB

Fecha del primer nombramiento	Comités a los que pertenece	Naturaleza	Perfil y competencias
XX/XX/XX	A Comité de Auditoría	(D) Dominical	€ Finanzas
Fecha de reelección	R Comité de Retribuciones y Nombramientos	Independiente	🏠 Sector inmobiliario
XX/XX/XX	○ Presidente del Comité	Ejecutivo	📈 Gestión empresarial
			⚖️ Legal
			🏛️ Administraciones Públicas
			🌐 Internacional

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 se ha producido la renuncia de D. Javier Torres como presidente del consejo de administración, siendo sustituido por D. Leopoldo Puig, que pasa a ejercer como presidente ejecutivo de Sareb. Adicionalmente, durante el primer semestre del ejercicio 2025, D.ª Carmen Motellón García ha dejado de formar parte del consejo de administración de Sareb al haber cumplido su mandato como consejera independiente.

Órganos de gobierno y sus responsabilidades

La función de gobierno de Sareb está conformada por dos órganos principales: la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración, cuyo funcionamiento se apoya en los Comités de Auditoría, y de Retribuciones y Nombramientos, y en el Comité de Dirección, como principal y máximo órgano de decisión interno.

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

Responsabilidades y funciones de los órganos de gobierno y sus comités

• Junta General de Accionistas

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

Los accionistas que mantienen un porcentaje de participación superior al 2,5 % del capital social a 30 de junio de 2025 son los siguientes:

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

• Consejo de Administración

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

• Comité de Auditoría

Supervisión de la gestión y control de los riesgos, tanto financieros como no financieros; supervisión de la información financiera, y del informe de gestión que incluirá, cuando proceda, la información no financiera que la Sociedad deba de hacer pública periódicamente. Relación con el auditor de cuentas



externo y con el verificador de la información no financiera, supervisión de la Auditoría Interna y establecimiento de la Política de conflicto de intereses y operaciones vinculadas.

- **Comité de Retribuciones y Nombramientos**

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

En marzo de 2025 los Sres. Navarro y Ruiz de Alda renunciaron a sus cargos en el Comité de Auditoría y en el Comité de Retribuciones y Nombramientos respectivamente, quedando la composición de cada uno de los Comités con dos consejeras independientes y un consejero dominical.

El 25 de marzo de 2025, con motivo del cese de la Sra. Motellón por caducidad del cargo como consejera de Sareb, y, en consecuencia, como presidente del Comité de Retribuciones y Nombramientos, el Comité acordó designar como nueva presidente del Comité de Retribuciones y Nombramientos a D.^a Cristina Vidal (consejera independiente).

Órgano de gobierno interno

Comité de Dirección

El Comité de Dirección es el máximo Órgano de Gobierno Interno de la sociedad. Está compuesto por el Presidente Ejecutivo y los directores de las diferentes áreas de Sareb (Secretaría General, Gestión de Porfolio, Red, Desarrollos Inmobiliarios e Impulso de Balance, Finanzas y Medios, y Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales).

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

Consejo de Administración

7 Consejeros

 » 8 Reuniones en 1S 2025

Comité de auditoría

3 Consejeros

 » 8 Reuniones en 1S 2025

Comité de Retribuciones y Nombramientos

3 Consejeros

 » 5 Reuniones en 1S 2025

Comité de Dirección

7 Miembros




49 Reuniones en 1S 2025

 Consejero independiente
 Consejero dominical
 Presidente ejecutivo

2.3. Una estructura adecuada para impulsar el cumplimiento del mandato

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

Los objetivos de la organización societaria consisten en reforzar las áreas vinculadas a la nueva estrategia de generación de un parque público de viviendas, en el que Sareb participa con el traspaso a la Administración General del Estado de la cartera de viviendas y suelos que cumplen los criterios del Acuerdo de Consejo de Ministros del pasado 1 de julio, así como en la gestión de activos con enfoque social. Además, Sareb ofrece activamente, como parte de su política de sostenibilidad, la propiedad o uso de activos a otros organismos que desarrollen políticas de vivienda social u otras políticas con alto valor social, incorporando este factor de utilidad social de forma transversal dentro del objetivo de optimización de valor.

En el primer semestre de 2022, como consecuencia del foco estratégico que Sareb dio a esta actividad, se creó la dirección de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales. Esta creación se produjo tras la aprobación del Real Decreto-ley 1/2022, que supone el enriquecimiento del mandato desinversor de Sareb al incorporar el principio de sostenibilidad y utilidad social.

En cuanto a la desinversión, se mantiene la estrategia de venta minorista y, en menor medida, la generación de valor, poniendo el foco en la estrategia individualizada de cada activo, ejes fundamentales de la actividad de Sareb.

A 30 de junio de 2025, el Comité de Dirección estaba formado por siete miembros, con una distribución de responsabilidades y funciones que permiten maximizar la eficiencia en el cumplimiento de los objetivos de la compañía.

Organigrama de Sareb a junio de 2025: ámbitos funcionales de cada área



El capital humano de Sareb en el primer semestre de 2025

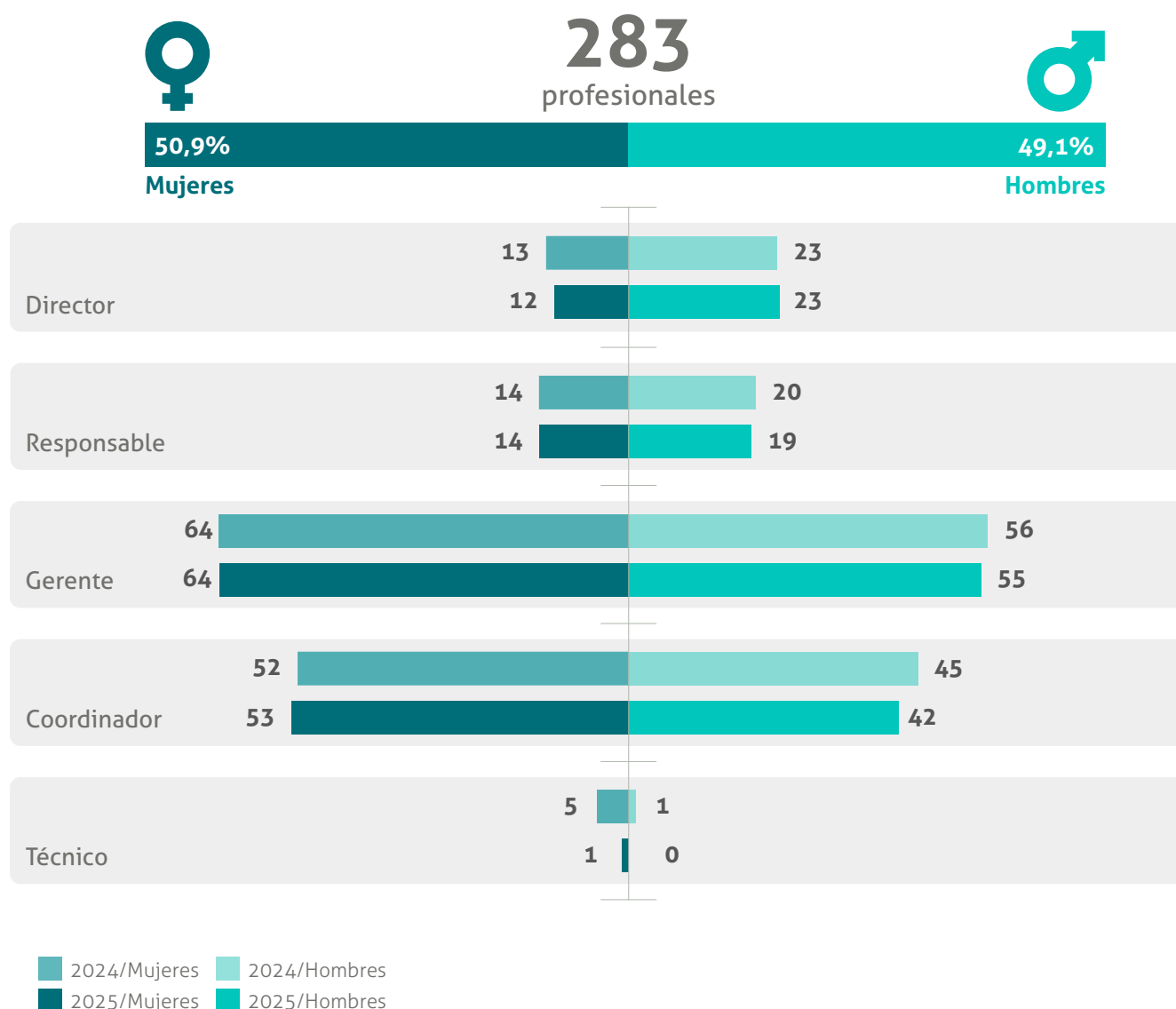
Los trabajadores de Sareb aportan una amplia experiencia en diversos sectores, especialmente en el inmobiliario y el financiero, así como en la gestión de vivienda social.

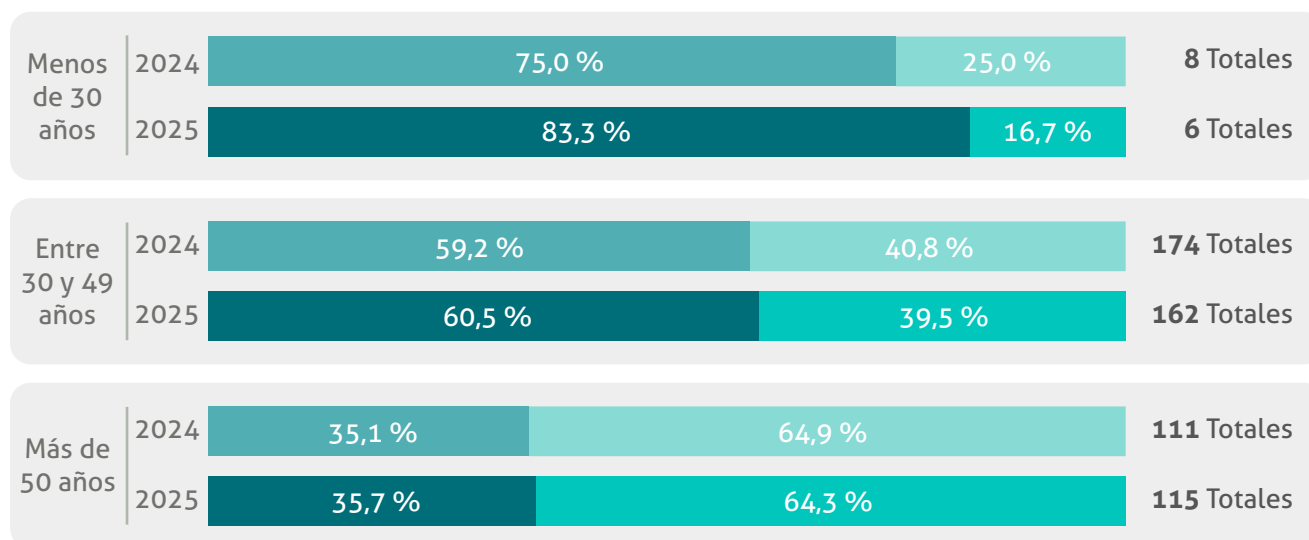
El cumplimiento del mandato no sería posible sin el compromiso y la dedicación de los profesionales que integran la compañía.

A cierre de junio de 2025, la plantilla de Sareb estaba compuesta por un total de 283 personas, lo que supone un descenso del 5,35 % respecto al cierre del ejercicio 2024.

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

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





■ 2024/Mujeres ■ 2024/Hombres
■ 2025/Mujeres ■ 2025/Hombres

3. Compromiso con la Sociedad y el desarrollo económico

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

El principio de sostenibilidad y utilidad social adoptado a principios de 2022 ha influido de manera integral en todas las actividades de la compañía y en sus diversas líneas de negocio. En los primeros seis meses de 2025, la **Dirección de Gestión de Vivienda Social y Asequible y Relaciones Institucionales** se ha centrado fundamentalmente en el desarrollo de este principio, gestionando diversas iniciativas específicas relacionadas con:

1. Colaboración con las Administraciones Públicas, en sus diversos niveles (central, autonómico o local), e incluyendo la venta de activos.
2. El seguimiento del programa específico de alquiler social con acompañamiento sociolaboral.
3. Actuaciones dirigidas y encaminadas a contribuir en la generación de un parque estatal de viviendas públicas, mediante la aportación de viviendas y suelos.

Estas acciones se complementan con la experiencia de un Consejo Asesor en materia de sostenibilidad y utilidad social, formado por expertos de reconocido prestigio en el ámbito de la vivienda social y presidido por D. Javier Torres Riesco.

Por último, destacar que el trabajo iniciado con SEPES durante el primer semestre de 2025 para que Sareb contribuya al parque público de vivienda en alquiler con sus activos residenciales se enmarca en esta utilidad social que contempla su mandato.

Consejo Asesor en materia de Sostenibilidad y Utilidad Social de Sareb

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

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

Desde su creación, el Consejo Asesor en materia de Sostenibilidad y Utilidad Social se ha reunido en seis ocasiones, estando previsto que se reúna de nuevo en 2025, durante el mes de noviembre.

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

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

A lo largo de los años, Sareb ha intensificado su relación con las Administraciones Públicas. En particular, en el primer semestre de 2025, se ha registrado un incremento significativo de las comunicaciones institucionales con las Administraciones Públicas, realizando alrededor de 970 contactos. Estas interacciones han tenido como principales objetivos:

- la venta de activos,
- la firma de convenios o cesiones temporales,
- colaboraciones con las Administraciones Públicas y otras instituciones, y
- asuntos de vivienda social y asequible.

Venta de activos a las Administraciones Públicas

Sareb está comprometida con las Administraciones Públicas en su objetivo de incrementar el parque público de vivienda y suelo. Otra de las líneas de trabajo de la compañía es potenciar la venta de activos a las Administraciones Públicas en condiciones preferentes para que éstas las incorporen a sus respectivos parques públicos. Dicha actividad ha continuado durante el primer semestre del ejercicio 2025, centrándose sobre aquellos activos no segmentados como ReVip (Reserva de Vivienda Pública) pero que pueden ser interesantes para ciertas Administraciones Locales.

Entre las operaciones realizadas con la Administración Pública, durante el primer semestre del año 2025, cabe destacar la venta a Patrimonio del Estado de un suelo para alojar la futura ciudad de la Justicia de Baleares, una operación iniciada en el año 2022 por valor de 3 millones de euros. Estos suelos están compuestos por dos parcelas situadas en el ámbito de Son Pardo de Palma de Mallorca.

Por otro lado, se ha seguido trabajando en el proyecto iniciado a finales de 2023, y más intensamente en el año 2024 y primer semestre del año 2025: una campaña con los ayuntamientos para acelerar la desinversión de la cartera de suelo, maximizando la utilidad social de esta tipología de activos y dándoles visibilidad, con el objetivo de fomentar su adquisición por parte de las Administraciones Públicas en unas condiciones ventajosas respecto a su valor de mercado. Se trata de solares de distinta tipología que pueden ser aprovechados para diferentes proyectos de interés público, como parques, centros de salud y aparcamientos, entre otros. Como resultado de esta línea de trabajo se ha contactado en más de 680 ocasiones con Ayuntamientos para ofrecerles la compra de un perímetro de unos 8.000 activos.

En este ámbito de colaboración con las administraciones locales, en septiembre de 2023, Sareb firmó un acuerdo de adhesión, con una duración de cuatro años, con la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) para impulsar la vivienda pública en alquiler. Esta colaboración ha permitido abrir nuevas líneas de comunicación con los ayuntamientos, que se han potenciado durante el año 2024 y el primer semestre del año 2025.

Convenios y acuerdos de cesión temporal

Desde 2013, Sareb ha desarrollado un programa de cesión temporal de viviendas dirigido a Administraciones Públicas, tanto autonómicas como locales, que son las que gestionan las competencias en el ámbito de vivienda,

para apoyar a personas en situación de vulnerabilidad con el respaldo de los Servicios Sociales. Esta estrategia ha permitido que las Administraciones dispongan de un significativo número de viviendas para destinarlas al alquiler social y asequible.

Desde 2014 y hasta la fecha se han suscrito 67 acuerdos de convenio, distribuidos en 13 comunidades autónomas, y 54 convenios con entidades locales, comprometiendo un total de 3.672 viviendas para fines sociales. Algunos de estos convenios han finalizado, o bien, en otros casos, las Administraciones Públicas han optado por la adquisición de las viviendas para ampliar su propio parque de vivienda social. En el primer semestre de 2025 destaca la compra por parte del Ayuntamiento de Elche de 6 viviendas cedidas en convenio. Actualmente se mantienen en torno a 1.630 viviendas activas bajo estos acuerdos.

Entre el segundo semestre de 2024 y el primer semestre de 2025 se han establecido 4 nuevos convenios con los Ayuntamientos de Torroella de Montgrí (Gerona), Huelva, Palafrugell, y Vinaròs, traspasándose un total de 21 activos, reafirmando el compromiso continuo con el programa.

Al margen de la cesión de vivienda a las Administraciones Públicas, Sareb sigue avanzando en su colaboración con las mismas a través de la cesión temporal de suelos. En los primeros seis meses de 2025 se han concretado 9 nuevos acuerdos con los ayuntamientos de Ames, Denia, Ferrol en dos ocasiones, Sedaví, Algemesí, Mijas y Cuarte de Huerva.

Colaboraciones con las Administraciones Públicas

En paralelo al compromiso adquirido para cumplir con el mandato desinversor, la compañía muestra su vocación social de contribuir al desarrollo de las economías regionales mediante la firma de acuerdos con entidades locales para promover su mejora socioeconómica y dar respuesta a las necesidades urbanísticas de cada región.

En este sentido, Sareb colabora con la Fundación Institut Cerdà, impulsada por el Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico, que tiene como objeto analizar y trabajar sobre iniciativas que contribuyan al Compromiso Empresarial Rural, cuya colaboración se ha potenciado en el año 2024 y primer semestre del año 2025.

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

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

Adicionalmente, Sareb ha remitido el perímetro de suelos de manera directa a las administraciones públicas locales. Esto ha supuesto el contacto con más de 680 Ayuntamientos, de los que un total de 342 son municipios de menos de 5.000 habitantes, reconocidos por el Ministerio para la Transición Ecológica como municipios objeto de Reto Demográfico (<https://www.idae.es/ayudas-y-financiacion/para-la-rehabilitacion-de-edificios/programa-pree-5000-rehabilitacion/municipios-de-reto-demografico>).

De estos 342 municipios, se han agendado diversas reuniones con las Administraciones Públicas que han tenido interés en los suelos. En la actualidad, se han recibido un total de 54 ofertas por los activos -que no están segmentados como ReVip-, de las cuales 33 ya han sido escrituradas.

Asimismo, Sareb continúa colaborando con la Asociación Española de Gestores de Vivienda y Suelo (AVS), como entidad pública asociada, fomentando la coordinación con otras entidades públicas en materia de vivienda y suelo. En esta línea, la compañía se ha incorporado a los grupos de trabajo de la organización con el objetivo de divulgar y facilitar el desarrollo de la actividad de Sareb, en especial el programa de alquiler social con acompañamiento sociolaboral.

Por otro lado, la compañía ha continuado impulsando la colaboración con los estamentos del Consejo General del Poder Judicial, con el objeto de dar visibilidad a distintas Audiencias Provinciales y Decanatos sobre las iniciativas que se acometen en el programa de alquiler social con acompañamiento sociolaboral y cómo la compañía gestiona, ante cualquier procedimiento judicial, la recuperación de la posesión de los activos de una manera socialmente responsable.

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

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

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

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

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

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

En el caso de las familias que no resultan ser consideradas vulnerables o que tras varios intentos no colaboran con los mediadores sociales de Sareb o personas con conflictividad acreditada, se procede a la recuperación de la vivienda. En aproximadamente un 80 % de los casos, esta gestión se realiza de forma amistosa, recurriendo en

el resto de los casos a los tribunales de justicia, aplicando procedimientos garantistas y pautados, aprovechando toda la información y la traza de las gestiones realizadas. Esto último reduce la suspensión de los procedimientos de lanzamiento.

Con todo esto, frente a la situación de partida caracterizada por una gestión reactiva, con casuísticas de ocupación irregulares no segmentadas, que conllevan elevados niveles de impago y un deterioro tanto de los activos de Sareb como de su entorno, se da paso a una cartera de viviendas con contratos regularizados en las que residen familias comprometidas con su mejora socioeconómica, con niveles de mora muy reducidos y una mejora del marco local de convivencia.

Esta nueva situación impacta de manera positiva en las cuentas de Sareb en dos sentidos. Además de incrementar la generación de ingresos vía alquileres, este programa mejora la valoración de las carteras de viviendas afectadas, lo que permite afirmar que la sostenibilidad social y la económica van de la mano.

Iniciado en septiembre de 2022, el programa comenzó con un perímetro de cerca de 9.000 activos. Al finalizar el primer semestre de 2025, este perímetro se ha expandido significativamente, alcanzando 14.266 viviendas.

Este crecimiento refleja el éxito del modelo de gestión de la vulnerabilidad, que ha facilitado la formalización durante el primer semestre del ejercicio 2025 de 840 Planes de Acompañamiento Social, que hacen que contemos con un volumen de 5.968 familias integradas en dichos Programas. De estos, un 75 % de las familias han establecido vínculos con los Servicios Sociales municipales, destacando el impacto positivo de la iniciativa.

Cabe recalcar que 493 personas que conforman este Plan de Acompañamiento habían formalizado durante el primer semestre del ejercicio 2025 su incorporación al Plan de Inserción laboral, alcanzándose la cifra de 4.060 personas integradas en dichos programas de Inserción Laboral. En este contexto, Sareb ha llevado a cabo una exhaustiva evaluación de perfiles personales y profesionales con el objetivo de optimizar las oportunidades laborales. Esta labor ha resultado en la firma de 587 contratos laborales, con una fuerte presencia en sectores como la hostelería, limpieza, ventas y transportes. Además, el 22 % de los participantes han sido dirigidos a talleres de formación, mientras que el 15 % han accedido a nuevas formaciones profesionales.

En paralelo, el análisis socioeconómico de las familias en el perímetro social ha permitido aprobar alrededor de 9.000 contratos de alquiler social, con unos 7.900 contratos ya formalizados a finales de junio de 2025.

3.3. Aportación de viviendas y suelos para la generación de un parque estatal de viviendas publicas

Con fecha 20 de marzo, la Junta General de Accionistas de Sareb (en adelante "JGA") acuerda instruir al Consejo de Administración de Sareb para que estudie y analice las posibles alternativas para que Sareb colabore en la generación de un parque estatal de viviendas y, sobre sus conclusiones, elaborar un nuevo Plan Estratégico que contemple esta nueva misión. Adicionalmente, la Junta decidió bloquear comercialmente y despublicar todas aquellas viviendas, así como aquellos suelos que, por sus condiciones, parecían susceptibles de ser traspasados, asegurando de este modo la posibilidad de poder confeccionar un perímetro lo más grande posible, y minimizando la posibilidad de que activos con utilidad social fueran vendidos en el transcurso del tiempo.

Desde esa fecha, Sareb ha venido trabajando con SEPES (que será la sociedad encargada de gestionar dicho parque estatal de viviendas), y con los departamentos ministeriales competentes en la materia, compartiendo su experiencia en la gestión de activos inmobiliarios, así como compartiendo la información completa de la cartera de viviendas (activos inmobiliarios y colaterales) y suelos, con el objetivo de identificar un perímetro de activos aptos para formar parte del parque público de viviendas a traspasar a SEPES, así como la forma de traspaso, siempre buscando optimizar el valor social en aplicación del principio de sostenibilidad en la forma señalada en el artículo 17.2 del RD 1559/2012 de 15 de noviembre y el artículo 2.7 de los estatutos sociales.

Fruto de estos trabajos, con fecha 1 de julio de 2025, se produce un acuerdo del Consejo de Ministros, publicado en el Boletín Oficial del Estado del 23 de julio de 2025, en el que se toma razón de los criterios para la determinación de los activos susceptibles de ser destinados a políticas de vivienda asequible, y se encomienda a los Ministerios de Vivienda y Agenda Urbana, de Hacienda y de Economía, Comercio y Empresa, la realización de las actuaciones necesarias para hacer efectiva la transmisión de los inmuebles de titularidad de Sareb, aptos para tal fin, de conformidad con los criterios y condiciones recogidos en dicho acuerdo, a la Administración General del Estado, para su posterior incorporación al patrimonio de SEPES. En el Acuerdo también se señala que esta transmisión supondrá una menor amortización de la deuda de Sareb de la prevista en la actualidad, con el consiguiente impacto en el aval del Estado que garantiza aquella.

En dicho acuerdo, se hacía una cuantificación preliminar del perímetro susceptible de ser traspasado (más de 40.000 viviendas y cerca de 2.400 suelos con capacidad para construir 55.000 viviendas).

El análisis realizado por la compañía concluye que dicha forma de traspaso gratuita es compatible con la viabilidad financiera de Sareb en el periodo 2025-2027, al combinarse con la desinversión de todos aquellos activos que no han sido seleccionados para su traspaso a SEPES por no cumplir con los criterios del Acuerdo de Consejo de Ministros de 1 de julio de 2025.

En este contexto, se aprobó el nuevo Plan Estratégico 2025-2027, articulado en dos grandes líneas estratégicas que deben guiar la actividad de Sareb hasta su liquidación: la "Estrategia de Reserva de Vivienda Pública (ReVip)" y la "Estrategia de Desinversión".

Dentro de esta nueva estrategia, se engloba la siguiente gestión relativa a las viviendas y suelos seleccionados para su traspaso a SEPES con dos líneas de actuación definidas:

1. Gestión del perímetro: se asegurará la habitabilidad de las viviendas y la transformación de activos financieros en inmobiliarios, recuperando proactivamente la posesión en los casos donde se encuentren habitadas por ocupantes en situación irregular, y, atendiendo a las condiciones de los ocupantes, se realizarán contratos de alquiler social o asequible. Se llevará a cabo una política intensiva en inversión para garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Se gestionará el saneamiento técnico y jurídico de los activos, tanto en suelo como en vivienda. Además de la vivienda libre que cumple los criterios del Acuerdo, se incluyen los alquileres sociales formalizados, las viviendas cedidas en convenios y otros alquileres performing.
2. Transmisión a título gratuito a la Administración General del Estado/SEPES de la parte del perímetro de viviendas y suelos que se estima que cumplan las condiciones de traspaso establecidas, hasta la entrada en liquidación de Sareb en noviembre de 2027, teniendo en consideración las capacidades operativas de Sareb y SEPES y factores de viabilidad económica, jurídica y técnica. Esta actividad supone que el traspaso se realice de manera escalonada a lo largo del tiempo.

4. Evolución del negocio en el primer semestre de 2025

4.1. Seguimiento presupuestario del primer semestre

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, Sareb ha centrado sus esfuerzos en desinvertir la cartera que no forma parte del perímetro susceptible de traspaso al parque público de vivienda, fruto de los acuerdos alcanzados y descritos en el apartado 3.3 de este informe. Para ello, ha seguido apoyándose en los *servicers* generalistas y especialistas que, alineados con los objetivos estratégicos de Sareb, han centrado esfuerzos en la liquidación de la cartera segmentada para desinversión ante la paralización comercial de la cartera susceptible de ser traspasada a SEPES. En este nuevo contexto, el volumen de ingresos durante el primer semestre del ejercicio 2025 ha disminuido en un 11 % (1.170 millones de euros) respecto al primer semestre del ejercicio 2024 (1.314 millones de euros). En términos de volumen, esto ha supuesto generar 144 millones de euros menos de ingresos, encontrándose concentrado, principalmente, en la cartera para desinversión de activos inmobiliarios (-27 % respecto al primer semestre del ejercicio 2024) y especialmente en la tipología de residencial, donde los ingresos se han visto reducidos en un 47 % tras el bloqueo comercial, el 20 de marzo, de la totalidad de la cartera.

Ingresos

Por líneas de negocio, el comportamiento en términos de convergencia presupuestaria durante el primer semestre de 2025 se resume en:

a. Cartera para desinversión

Los ingresos por ventas y cobros de Activos Financieros³ han ascendido a 344 millones de euros, lo que supone un aumento en la cifra de ventas del 17,0 %. Debe tenerse en cuenta que el balance de Activos Financieros se ha reducido en un 13,2 % respecto al cierre de 2024, lo que supone una mejora mayor en términos de rotación de la cartera. Dicho incremento en los ingresos derivados de la cartera de Activos Financieros demuestra el mayor foco puesto durante el primer semestre del ejercicio 2025 en la cartera disponible para la desinversión, pese a que una parte de ella ha estado bloqueada al contar con colaterales residenciales cuya transformación se prevé para antes de 2027, fecha de liquidación para Sareb. Durante los primeros meses de 2025 se ha trabajado en adaptar la segmentación de la cartera a la nueva estrategia, protegiendo y segmentando como "Transformación" todos aquellos activos residenciales con utilidad social susceptibles de ser traspasados a SEPES, segmentando como transformación "mixta" o "venta" el resto de la cartera, priorizando de este modo su desinversión.

En lo que respecta a la transformación (proceso de conversión de los colaterales de los préstamos impagados en Activos Inmobiliarios), se observa un ligero incremento de la actividad judicial respecto a lo observado en ejercicio 2024, con una mayor proporción de activos residenciales que superan el 50 % del total gracias a la

³ No se tiene en cuenta el impacto de la línea de Intereses Adicionales Devengados, por tratarse de un apunte de naturaleza contable correspondiente a la reversión de intereses devengados activados considerados no recuperables, sin impacto en términos de negocio, ya que no supone movimiento de caja.

aplicación de planes de acción que permitan incrementar el volumen de cartera residencial transformada para acelerar el traspaso a SEPES de aquellos activos residenciales con utilidad social. No obstante, se continúan observando plazos judiciales dilatados y superiores a nuestras previsiones, debido en parte al gran volumen de procedimientos judiciales que se acumularon tras varios meses de paros en la Administración de Justicia, que no terminan de dinamizarse.

Los ingresos por ventas de Activos Inmobiliarios de la cartera para desinversión han ascendido a 594 millones de euros. Esto supone un descenso del 27 % respecto al primer semestre de 2024, motivado principalmente por el descenso de las ventas de activos de tipología residencial (-47 %) que se encuentran impactados por la decisión de bloquear comercialmente la totalidad de la cartera residencial con fecha 20 de marzo tras las decisiones adoptadas por la JGA (véase capítulo 3.3. del presente informe) y terciario (-30 %) que se encuentra impactado por una menor cartera disponible para desinversión (-36 % respecto al inicio del ejercicio 2024) dado el volumen de activos terciarios vendidos en el ejercicio 2024 y la escasez de nuevas entradas por transformación. Por su parte las ventas de suelo aumentan un 2 % respecto a las obtenidas en el primer semestre del ejercicio 2024 y las ventas de obras paradas (WIP) aumentan un 59 % respecto al primer semestre debido al mayor foco que se ha puesto en la cartera disponible para desinversión y una política activa de pricing y publicación de activos de esta tipología.

b. Vivienda Asequible y Social

A cierre del primer semestre de 2025, los ingresos procedentes de la actividad social han ascendido a 31 millones de euros, un 53 % más que en el mismo periodo del ejercicio anterior, y se observa un buen comportamiento en relación con los principales indicadores operativos. En este sentido, la firma de contratos de alquiler social en el periodo alcanza los 824 contratos. Por su parte, los Programas de Acompañamiento Social formalizados también se sitúan por encima del objetivo, llegando a 840 programas firmados durante el primer semestre de 2025. Asimismo, se comienza a observar mejora en cuanto al número de personas adheridas al Programa de Inserción Laboral, que cierra el semestre con 493 personas incorporadas en Programas de Inserción Laboral.

c. Generación de valor

Durante el primer semestre de 2025 las ventas derivadas de la actividad de desarrollo urbanístico y promoción inmobiliaria han ascendido a 201 millones de euros, lo que supone un aumento del 7,5 % respecto a los ingresos generados en el mismo periodo de 2024. No obstante, hay una importante cifra de finalización de promociones planificada, así como de entrega de viviendas a lo largo del segundo semestre, lo cual hace que las perspectivas de generación de ingresos de cara a la segunda mitad del ejercicio sean buenas. Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que existe un claro componente estacional en las transacciones de esta tipología de activos, concentrándose un mayor volumen de ventas de estos activos en el último cuatrimestre del ejercicio.

Gastos de explotación y de comercialización

En relación con los gastos de explotación y de comercialización, el presupuesto del ejercicio contempla la continuidad con el plan de contención y eficiencia del gasto implantado en la segunda mitad de 2020 y consolidado durante los ejercicios 2022, 2023 y 2024.

Durante el primer semestre del ejercicio 2025, Sareb ha incurrido en gastos de explotación por importe de 199 millones de euros. En términos interanuales, dichos gastos han disminuido en 41 millones de euros; esto es, un 17 % menos que en el primer semestre de 2024, principalmente por los siguientes motivos:

- Los gastos de transformación han disminuido un 15 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, ascendiendo a 23 millones de euros en el primer semestre de 2025 y a 27 millones de euros en el primer semestre de 2024. Esta disminución se produce como consecuencia de que el volumen transformado se ha visto reducido igualmente en un 15 % respecto al primer semestre de 2024, así como por haber soportado una menor carga fiscal en la conversión debido al menor peso de los activos de tipo residencial en la composición del producto transformado.

- La cartera de activos inmobiliarios se ha reducido en un 4,7 % respecto al cierre del ejercicio 2024, lo que permite ahorro en los costes de mantenimiento asociados a la misma. En el primer semestre de 2025, y en comparación con el mismo periodo del ejercicio anterior, los gastos relacionados con la gestión y mantenimiento de la cartera han disminuido en 30 millones de euros (un 34 % menos).
- Si bien se sigue apostando por la adecuación de parte de la cartera de activos de tipología residencial como medio para ponerlos en condiciones de venta a particulares por canales minoristas, se ha observado durante los primeros meses de 2025 cierto retraso en el inicio de obras de adecuación respecto a lo previsto, debido al bloqueo de la totalidad de la cartera residencial. Esto ha provocado que los gastos asociados a la ejecución de obras de adecuación disminuyan un 26,5 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, si bien se espera cumplir con el calendario de finalización de obras contemplado en los objetivos de 2025. No obstante, la previsión de gastos futuros de adecuaciones aumenta, debido a la necesidad de adecuar la totalidad del perímetro residencial objeto de traspaso a SEPES.

Por otro lado, los gastos derivados de la comercialización de activos han ascendido a 47 millones de euros en el primer semestre de 2025, lo que supone un 10 % menos que en el mismo período de 2024.

4.2. Principales riesgos e incertidumbres futuras

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

- a) La cartera de Activos Inmobiliarios para desinversión es elevada en comparación con el plazo remanente (ejercicio 2027). La tipología de activos que se van adjudicando presenta cada vez más complejidades, con altos porcentajes de ocupación irregular, así como un elevado deterioro de estos, derivado de la deficiente gestión y mantenimiento por parte de sus dueños: los promotores que impagaron sus créditos. Ello hace necesarias una serie de actividades previas: toma de posesión jurídica, toma de posesión física, saneamiento jurídico y técnico, y publicación, que conllevan plazos dilatados, a lo que se une la situación de muchos juzgados. Todo ello representa un verdadero desafío, dado el horizonte temporal limitado para la Compañía.

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

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

- b) En cuanto al negocio de desarrollo de valor, Sareb se centra en la promoción o desarrollo urbanístico de aquellos activos en los cuales se ha identificado un recorrido de valor. Por ello, adicionalmente a los riesgos inherentes de la actividad promotora, el cumplimiento de los plazos previstos resulta crucial, teniendo en cuenta el horizonte temporal remanente de Sareb.
- c) Del mismo modo, existe un riesgo asociado al mercado y la posibilidad de que los grandes fondos de inversión ejerzan una mayor presión sobre el mismo, en el caso que decidiesen desinvertir de manera masiva sus carteras con una estrategia agresiva de descuentos de precios. Este hecho podría impactar negativamente en el valor de mercado de los inmuebles de Sareb, especialmente en suelos y activos terciarios.



- d) Por su parte, este año y fruto de la nueva estrategia “ReVip” se presenta un reto relevante, que consiste en movilizar y adecuar la totalidad del perímetro activos que cumple los criterios establecidos en el Acuerdo de Consejo de Ministros de 1 de julio de 2025 para su traspaso a SEPES. Dicha movilización requiere la recuperación física de todos aquellos inmuebles ocupados, su adecuación, saneamiento técnico y jurídico en el menor tiempo posible. Para ello, es necesaria una alineación con los actuales *servicers* generalistas con los nuevos objetivos fijados.



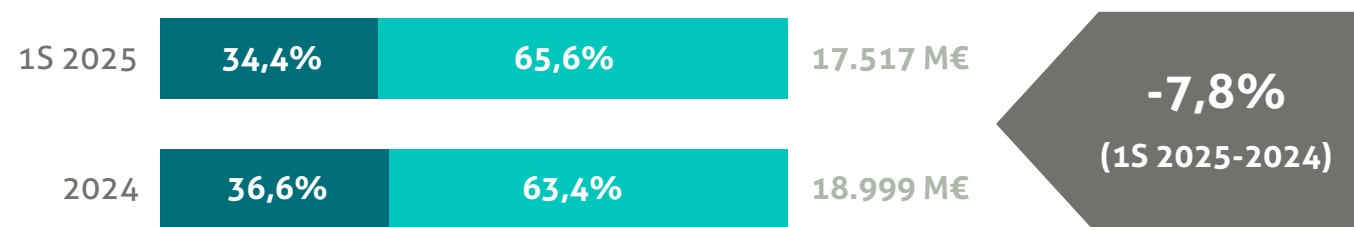
4.3. Principales magnitudes del semestre⁴



5



Cartera de activos



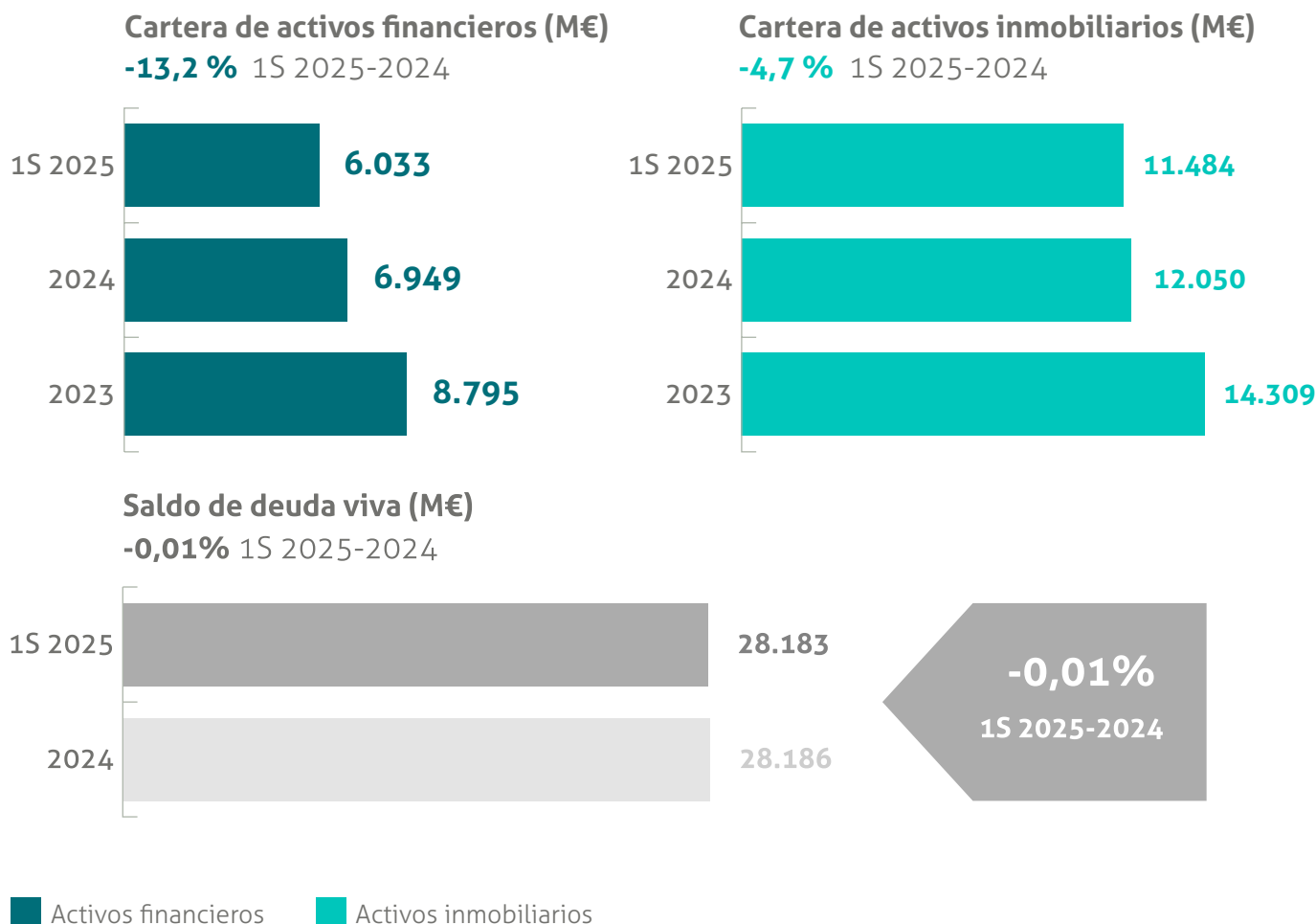
6

■ Activos financieros ■ Activos inmobiliarios

⁴ En el caso de las ventas de Activos Financieros, no se tiene en cuenta el impacto de la línea de Intereses Adicionales Devengados, por tratarse de un apunte de naturaleza contable correspondiente a la reversión de intereses devengados activados considerados no recuperables, sin impacto en términos de negocio, ya que no supone movimiento de caja.

⁵ En el apartado 4.7 se detallan las amortizaciones realizadas en el semestre, adaptadas a las condiciones de mercado. A final del ejercicio se amortizará lo correspondiente al año 2024.

⁶ El dato de cartera corresponde al balance contable cerrado a 30 de junio de 2025 y no considera el impacto del deterioro ni en la cartera de activos financieros ni en la de activos inmobiliarios, pero sí incluye el impacto de la amortización en el caso de esta última.



4.4. Gestión y venta de préstamos

Los ingresos derivados de la gestión y venta de préstamos han supuesto en el primer semestre de 2025 el 28,3 % del volumen total de la cifra de negocio.⁷

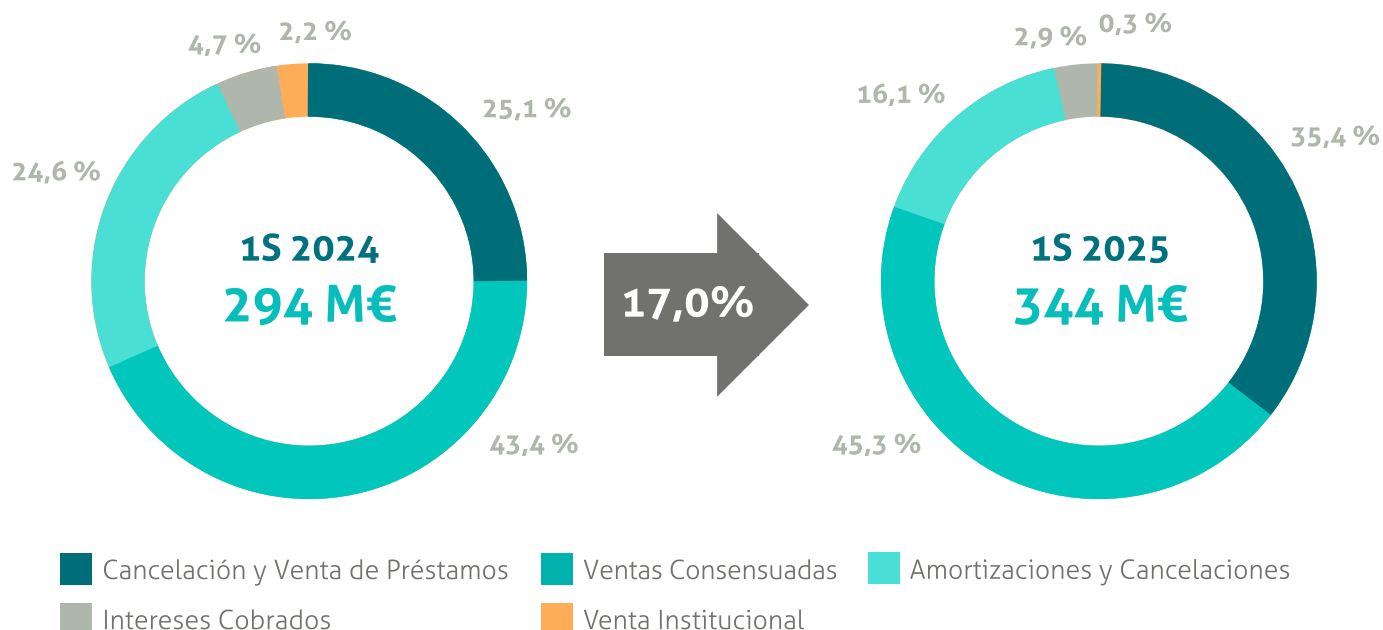
Fruto de la estrategia de la compañía y de los procesos de venta y transformación de activos, la cartera total de préstamos se ha reducido durante el primer semestre de 2025 un 13,2 % con respecto a la de cierre de 2024, hasta los 6.033 millones de euros. Esto supone una disminución de 916 millones de euros, habiendo reducido la compañía desde su origen un 84,7 % su cartera de activos financieros, desde los 39.438 millones de euros iniciales.

En el primer semestre de 2025, los ingresos procedentes de la gestión y venta de préstamos se han situado en 344 millones de euros⁸, un 17,0 % más que en el mismo periodo de 2024. Este incremento es fruto de la labor de valoración de la cartera de préstamos iniciada en el ejercicio 2024 que permita acelerar la desinversión de la cartera de activos financieros, mejorando su proceso de comercialización, acortando los plazos para la sanción de operaciones y mejorando, de este modo, el volumen de activos desinvertidos durante este ejercicio.

⁷ No se tiene en cuenta el impacto de la línea de Intereses Adicionales Devengados, por tratarse de un apunte de naturaleza contable correspondiente a la reversión de intereses devengados activados considerados no recuperables, sin impacto en términos de negocio, ya que no supone movimiento de caja.

⁸ Ver nota anterior.

Desglose de los ingresos procedentes de la gestión y venta de préstamos por línea de actividad (% sobre millones de euros)⁹



Estrategias de gestión y venta de préstamos

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

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

Recuperación de la deuda

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

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



Dación

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

Venta de la deuda

Venta de las posiciones de deuda a un tercero

Ejecución hipotecaria

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

⁹ No se tiene en cuenta el impacto de la línea de Intereses Adicionales Devengados, por tratarse de un apunte de naturaleza contable correspondiente a la reversión de intereses devengados activados considerados no recuperables, sin impacto en términos de negocio, ya que no supone movimiento de caja.

Durante el primer semestre de 2025 la compañía ha optado por mantener el enfoque estratégico aplicado durante el ejercicio 2024, apostando por la aceleración e incremento de los niveles de desinversión, en paralelo con el proceso de transformación.

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

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

Los ingresos procedentes de la línea de cancelación y venta de préstamos¹⁰ se mantienen estables tanto en términos de volumen como en lo que se refiere a su peso relativo sobre el total de ingresos del segmento. Este comportamiento es consistente con la reducción progresiva de la cartera de préstamos, que incide a la baja en los niveles de venta, así como con el mayor peso otorgado a la estrategia de venta en la segmentación de la cartera, lo que favorece la desinversión a través de esta línea presupuestaria. Durante el primer semestre de 2025 ha supuesto la generación de 122 millones de euros, un 65 % más que en el mismo periodo del ejercicio anterior, con un peso relativo del 35,4 %.

Por su parte, los ingresos procedentes de ventas consensuadas¹¹ han ascendido a 156 millones de euros, un 22,1 % más que en el mismo periodo de 2024. Esta línea de negocio continúa siendo el medio de generación de ingresos que mayor peso tiene sobre el volumen total de venta de préstamos (45,3 %), como consecuencia principalmente de la reactivación de los Planes de Dinamización de Ventas ("PDVs") durante el ejercicio 2023, así como del menor peso otorgado a la estrategia de transformación en la segmentación de la cartera y que favorece la venta a terceros de colaterales en los que no se percibe potencial de generación de valor o cuyos plazos de realización no serían coherentes con el mandato de la compañía.

La línea de amortizaciones y cancelaciones¹² disminuye su peso relativo (16,1 % frente al 24,6 % a cierre de junio de 2024), generando ingresos por 55 millones de euros, lo que supone una disminución del 23,6 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. En lo que se refiere a los intereses cobrados, aportan un total de 10 millones de euros de ingreso, un 27,9 % menos que en el primer semestre de 2024.

Planes de Dinamización de Ventas y liquidación de colaterales

Los Planes de Dinamización de Ventas (PDV), previo acuerdo con el promotor, facilitan la venta de los inmuebles –promociones residenciales o edificios singulares– que figuran como garantías de los préstamos directamente desde el balance de los deudores, lo que permite a éstos reducir sus deudas con Sareb, y a esta vender colaterales desde el balance promotor, evitando así los costes y plazos asociados a la transformación del colateral.

Esta estrategia tuvo un importante peso durante los primeros años de actividad de la compañía, si bien, tras la migración a los nuevos *servicers* generalistas bajo el modelo SMO, se produjo el vencimiento de muchos contratos. Durante el primer semestre del ejercicio 2025, se ha decidido rescindir gran parte de los contratos de PDV vigentes

¹⁰ Venta de deuda a terceros o cancelación con quita por parte de los deudores.

¹¹ Venta de un colateral desde el balance promotor y amortización de la deuda con el importe asociado a dicha venta.

¹² Esta línea de negocio genera ingresos a la compañía procedentes del cobro sin quita de los importes adeudados por sus acreditadas, ya sea por vencimientos de calendario o por gestión de recobro o amortizaciones anticipadas en posiciones al corriente de pago.

al tratarse de activos residenciales que son susceptibles de su traspaso a SEPES. Además, siguiendo la nueva estrategia de la compañía, se ha decidido denunciar y cancelar la práctica totalidad de producto en esta línea para pasarlo a dación/transformación.

Por el contrario, las ventas mediante procedimientos de liquidación de colateral no requieren la firma de un acuerdo ad-hoc previo con el promotor. Durante el primer semestre de 2025 las liquidaciones de colaterales han mostrado un buen comportamiento en líneas generales, especialmente en lo que se refiere a colaterales de tipo singular, replicando de este modo el comportamiento observado durante el ejercicio 2024. Este buen desempeño obedece a la estrategia adoptada por la compañía de no incorporar en su balance activos de esta naturaleza mediante proceso de transformación, por no considerarse eficiente dicha opción a efectos del cumplimiento del mandato de Sareb.

Durante el primer semestre de 2025 se han vendido 2.682 inmuebles a través de ventas consensuadas (1.818 unidades en el primer semestre de 2024). Destaca el comportamiento de las ventas procedentes de colaterales tipo suelo, que han experimentado un incremento del 156 % respecto a las formalizadas en el primer semestre de 2024.

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



Residencial



Suelo



Terciario



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



Residencial



Suelo



Terciario



Transformación del balance

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

La transformación consiste en la conversión de los préstamos concedidos en su día a promotores y que actualmente se encuentran impagados en inmuebles, más líquidos para la venta, mediante procesos de ejecución judicial o dación en pago de deudas que, cuando concluyen, permiten la incorporación a la cartera de Sareb de activos inmobiliarios que figuraban como garantía de activos financieros.

Si bien este proceso implica asumir unos plazos más dilatados, con frecuencia conlleva varios años, es determinante para Sareb preservar el valor de los activos y evitar la venta de los préstamos en el mercado institucional con importantes descuentos, permitiendo de este modo diversificar la oferta inmobiliaria de la compañía y poder desinvertir dichos colaterales en mercados minoristas.

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

En el primer semestre de 2025 la compañía ha incorporado en su balance un total de 4.907 nuevos inmuebles por valor neto contable de 389,7 millones de euros, un 16 % menos que en el mismo semestre de 2024. Esta disminución en el volumen transformado se atribuye principalmente a la progresiva reducción del balance de activos financieros, unido a una ralentización de los plazos medios judiciales necesarios para completar la transformación del préstamo.



4.5. La gestión y venta de inmuebles

Como resultado de la aplicación de la estrategia corporativa orientada a la desinversión ordenada de activos inmobiliarios a través de canales minoristas, y como consecuencia del menor volumen transformado, la cartera total de activos inmobiliarios ha disminuido un 4,7 % en el primer semestre de 2025, respecto al cierre del ejercicio anterior. A 30 de junio de 2025, el valor contable de la cartera asciende a 11.484 millones de euros, lo que supone una reducción de 2.261 millones de euros en dicho periodo respecto al primer semestre de 2024. Además, hay que tener en cuenta que de dicha cartera, 5.214 millones permanecen bloqueados para ser traspasados a SEPES, por lo que la cartera disponible es de 6.270 millones de euros.

Las ventas de la cartera para desinversión en el periodo de enero a junio de 2025 han ascendido a 585 millones de euros, sin considerar las rentas facturadas por alquiler de inmuebles, frente a los 800 millones de euros del primer semestre de 2024; esto ha supuesto un descenso del 27 %, estando concentrada dicha reducción en las menores ventas de activos residenciales debido al bloqueo comercial que se produjo al término del primer trimestre (véase epígrafe 3.3. del presente informe). En número de unidades –considerando las correspondientes a residencial, suelo, terciario y obras paradas–, durante el primer semestre de 2025 la compañía ha comercializado directamente 11.310 unidades, lo que supone un descenso del 20,3 % respecto al mismo periodo del año anterior.

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

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

Residencial

Durante el primer semestre de 2025 las ventas de activos residenciales se encuentran impactadas por el bloqueo comercial de la totalidad de la cartera con fecha 20 de marzo tras los acuerdos de la Junta General de Accionistas de Sareb (véase epígrafe 3.3.). Dicho bloqueo se engloba dentro de la nueva estrategia de la Sareb, que busca la colaboración de la compañía en la creación de un nuevo parque estatal de vivienda pública.

Los ingresos por ventas de activos residenciales se han situado en 249 millones de euros, un 46,6 % menos que en el mismo periodo de 2024. En términos de unidades, se han vendido 4.919 activos residenciales -incluyendo viviendas y sus anejos-, un 41,7 % menos que en el primer semestre de 2024. Hasta el bloqueo comercial de fecha 20 de marzo los niveles de rotación eran consistentes con los obtenidos en el ejercicio 2024.

De estos ingresos, la venta de viviendas aportó 232 millones de euros y supuso la venta de 1.951 unidades, por lo que el precio medio de este segmento de viviendas se situó en torno a 119.000 euros. Adicionalmente, la compañía ha vendido 841 viviendas a través de ventas de colaterales, lo que supone un precio medio de 102.180 euros.

Las Comunidades Autónomas en las que las ventas de residencial han generado mayor volumen de ingresos han sido Cataluña (20,3 %), la Comunidad Valenciana (19,2 %) y Castilla y León (10,6 %). En términos de unidades vendidas destacan las correspondientes a Cataluña, la Comunidad Valenciana, Castilla y León y Galicia (18,8 %, 15,9 %, 10,2 % y 9,1 % del total de unidades de residencial vendidas durante el primer semestre de 2025, respectivamente).

Suelo

El volumen de ingresos obtenido a través de la venta de suelos propios ha sido un 1,78 % superior al generado en el primer semestre de 2024, con 143 millones de euros. En cuanto al número de unidades, durante el primer semestre de 2025 se han vendido un total de 1.651 suelos, lo que supone un incremento del 10 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior. Adicionalmente, la compañía ha vendido 628 unidades de suelo desde el balance de los promotores, un 156,3 % más que en el primer semestre de 2024.

Por Comunidades Autónomas y en términos de generación de ingresos destacan la Comunidad Valenciana (22,3 %), Cataluña (17,3 %) y Andalucía (15,0 %). En número de unidades destacan las ventas realizadas en la Comunidad Valenciana (25,2 %), Andalucía (23,2 %), Castilla –La Mancha (11,3 %) y Cataluña (10,7 %).

Terciario

En términos de importe escriturado, las ventas del segmento terciario han supuesto 90 millones de euros en el primer semestre de 2025; esto es, un 29,9 % menos. En lo que respecta al número de unidades vendidas, se produce un descenso del 23,5 % respecto al mismo periodo del ejercicio anterior, tras la venta de 1.669 unidades. Adicionalmente, las ventas de activos terciarios desde el balance de los promotores ascendieron a 90 unidades, un 7,2 % menos que en el primer semestre de 2024. Dicha reducción de los ingresos de activos terciarios es consistente con la reducción de la cartera que, al inicio del ejercicio 2025 ascendía a 721,4 millones de euros de VNC frente a los 1.125,4 millones de euros de VNC que ascendía a 1 de enero de 2024.

Las Comunidades Autónomas que han liderado la generación de ingresos durante el primer semestre de 2025 han sido la Comunidad Valenciana (22,3 %), Cataluña (15,5 %), Castilla y León (9,5 %), Andalucía (9,2 %) y la Comunidad de Madrid (9,1 %). En lo que se refiere a número de unidades destacan la Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía (21,4 %, 11,9 %, 10,0 %, respectivamente).

Obras paradas

Durante el primer semestre de 2025 ha continuado el buen desempeño en la venta de obras paradas, iniciado en el ejercicio 2023. En este periodo se han generado ingresos por ventas de 102 millones de euros, un 59,4 % más que en el mismo periodo del ejercicio anterior, habiendo aumentado el peso relativo sobre el total de ingresos de la cartera hasta el 17,4 %. En número de unidades se ha producido un incremento del 47,5 % en las ventas respecto al primer semestre de 2024, con un total de 3.071 unidades vendidas.

Por Comunidades Autónomas y en términos de generación de ingresos destacan la Comunidad Valenciana (19,4 %), Cataluña (15,3 %), Castilla y León (14,6 %) y Castilla – La Mancha (12,0 %). En número de unidades destacan las ventas realizadas en la Comunidad Valenciana (28,2 %), Castilla y León (16,4 %), Cataluña (14,5 %) y Andalucía (12,4 %).

1S 2024

1S 2025

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

466,4 M
de euros

8.433
unidades


-46,6%

249,2 M
de euros

4.919
unidades

39,7%
Viviendas

60,3%
Anejos

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

140,8 M
de euros

1.501
unidades


1,8%

143,3 M
de euros

1.651
unidades

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

128,6 M
de euros

2.182
unidades


-29,9%

90,1 M
de euros

1.669
unidades

Ventas de obras paradas (millones de euros y unidades vendidas)

63,9 M
de euros

2.087
unidades

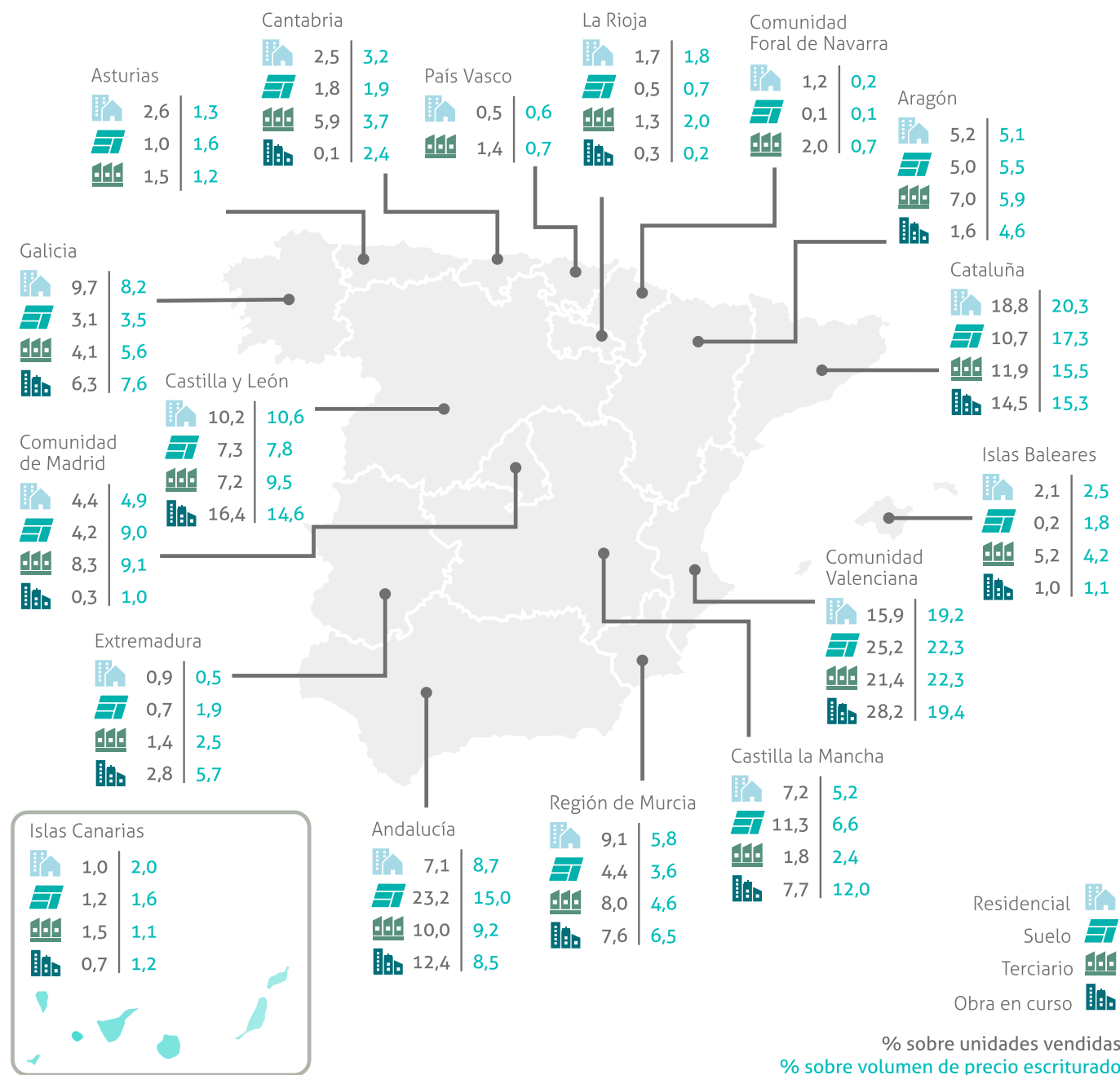

59,4%

101,9 M
de euros

3.071
unidades



Desglose geográfico de ventas de inmuebles propios



Gestión y mantenimiento de los inmuebles

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

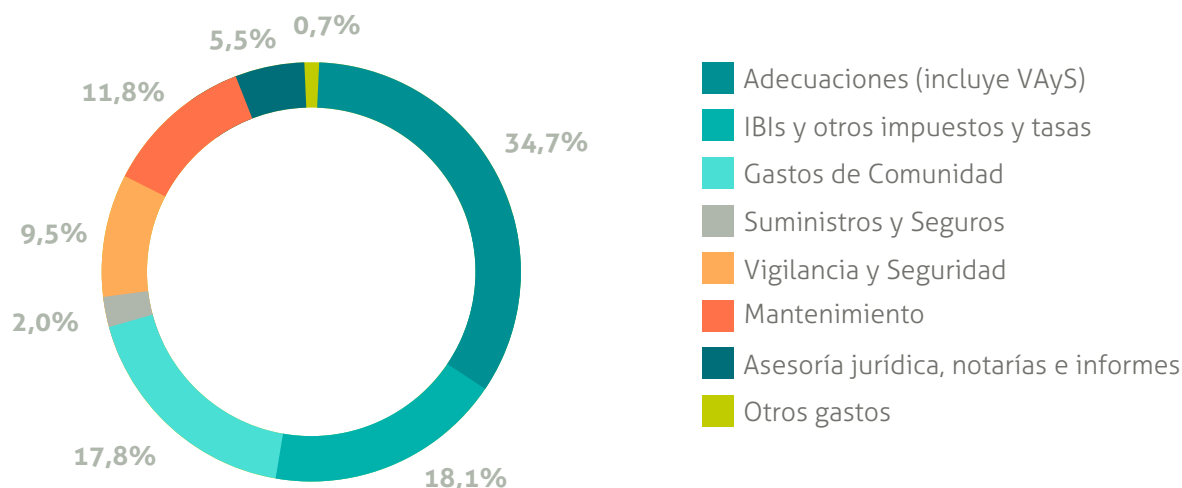
La compañía destina recursos a identificar y mantener al corriente de pagos derivados del conjunto de activos inmobiliarios de su propiedad.

Los gastos asociados a la gestión y mantenimiento de los inmuebles ascendieron a 81 millones de euros en el primer semestre de 2025, un 19,8 % menos que en el mismo periodo del año anterior, fruto del esfuerzo en



contención del gasto, así como derivado de un mayor nivel de ventas y, en consecuencia, de una reducción del stock residencial, el cual es más intensivo en gastos que los activos de uso terciario y los suelos. Las principales partidas de gasto por importe se corresponden con las adecuaciones de inmuebles para poner los mismos en condiciones válidas para su venta en mercados minoristas, el pago de impuestos y los gastos de comunidad y mantenimiento, que suponen en su conjunto el 70,6 % de los gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles.

Gastos de gestión y mantenimiento de los inmuebles (% sobre millones de euros)¹³



Adecuación de los inmuebles residenciales

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

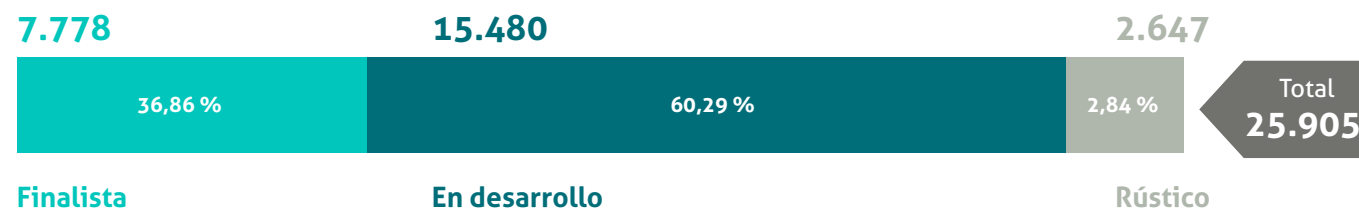
En el primer semestre de 2025 se han finalizado los trabajos de adecuación de 1.692 inmuebles de la cartera. Por su parte, el gasto total de adecuaciones incurrido en el primer semestre de 2025, con independencia de si los trabajos han finalizado o no, ha ascendido a 18,9 millones de euros (26,5 % menos que en el mismo periodo del año anterior).

Gestión de la cartera de suelo

La cartera de suelo de Sareb incluye terrenos finalistas, en desarrollo urbanístico (con algún tipo de gestión urbanística pendiente) y rústicos. A cierre del primer semestre de 2025, el total de activos en cartera ascendía a 25.905 unidades. De dicho total, el 60,3 % correspondía a suelos en desarrollo, el 36,9 % a suelos finalistas y el 2,8 % a suelos rústicos.

¹³ IBIs y otros impuestos y tasas incluye también los gastos de licencia. La partida de otros gastos incluye gastos comerciales, gastos de urbanización, demolición de obra en curso y otros gastos de mantenimiento.

Desglose de la cartera de suelo de Sareb



Desarrollo inmobiliario y gestión urbanística de suelos

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

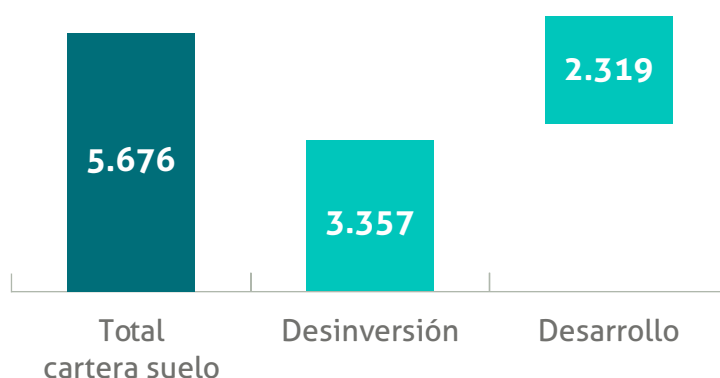
Sareb mantiene una intensa actividad relacionada con el desarrollo inmobiliario a través de tres vías: el desarrollo urbanístico de suelos en gestión, la promoción inmobiliaria sobre parte de la cartera de suelos finalistas y la finalización de obras paradas sin terminar. Con estas líneas de negocio, lo que se consigue es generar mayor valor en la desinversión de los activos, mediante la inversión proactiva, o del producto final construido.

Esta actividad se realiza directamente desde el balance de Sareb o a través de los activos incorporados al Fondo de Activos Bancarios (FAB) Árqura Homes, en el que la compañía posee un 100 % de participación.

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

En total, Sareb interviene en actividades de desarrollo inmobiliario, incluyendo las realizadas a través de Árqura Homes, sobre 2.319 millones de euros de valor neto contable de suelos (41 % del total de su balance de suelos). Esta actividad puede ser reforzada por la adjudicación de colaterales de calidad, fruto de la actividad de transformación.

VNC total cartera de suelo (M€)¹⁴



¹⁴ El total de suelos en desarrollo se desglosa en 1.641 millones de euros de suelos en gestión y 678 millones de euros de promociones en desarrollo. Adicional a estos, existen 121 millones de euros de obras paradas que se encuentran segmentadas como cartera para desarrollar.



Promoción inmobiliaria a través de Árqura Homes

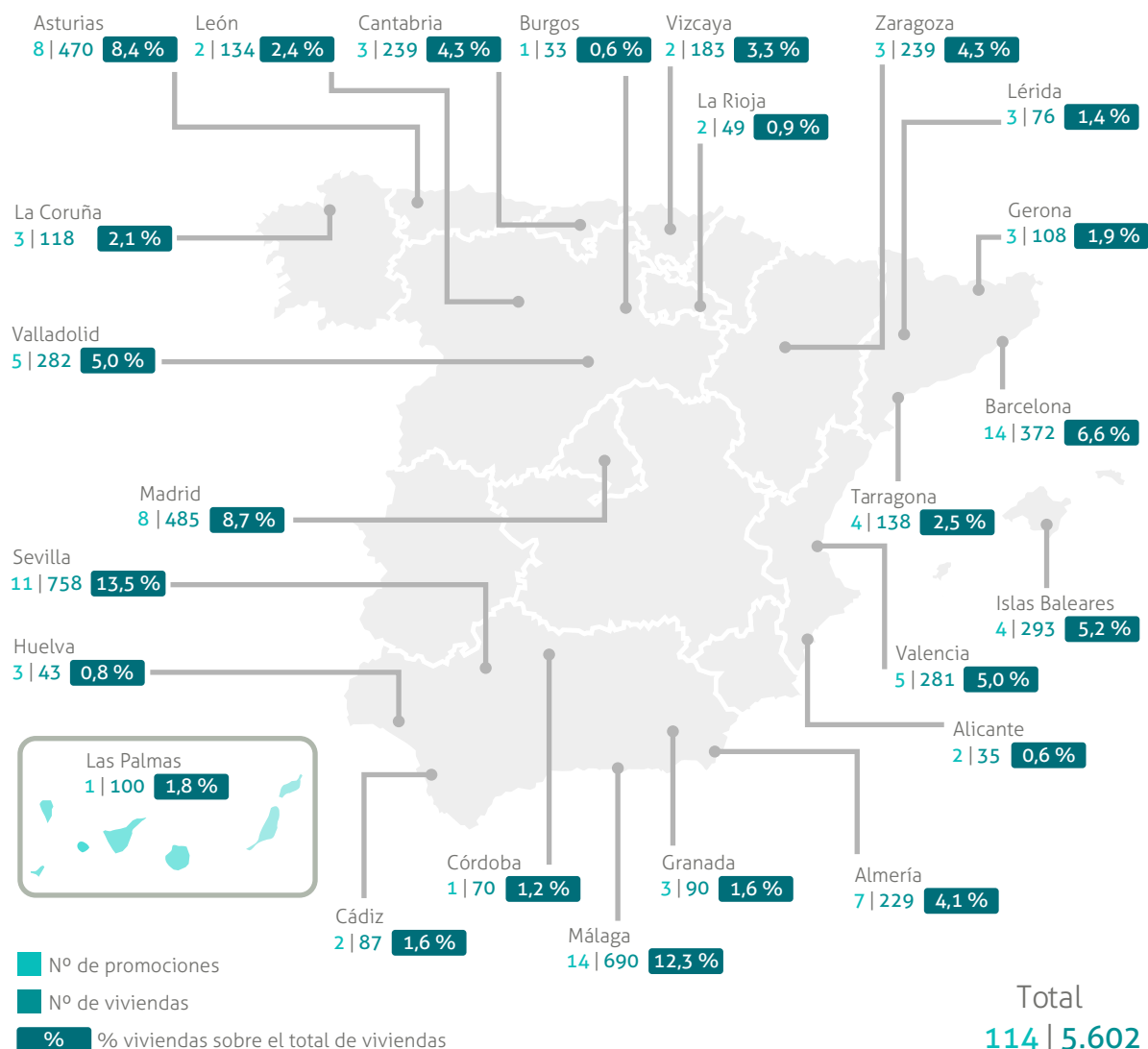
Árqura Homes es un vehículo promotor gestionado por Aelca, una de las promotoras de referencia en el sector.

Durante el primer semestre de 2025, si bien se ha mantenido el nivel de actividad en la entrega de promociones y en la formalización de reservas y contratos, similar a los volúmenes del primer semestre del 2024, en el resto de los indicadores operativos se aprecia una disminución de la actividad como consecuencia de la nueva estrategia adoptada por la compañía. Tan solo se ha puesto en el mercado una promoción para su comercialización, 150 viviendas nuevas y se han finalizado obras en 469 viviendas (8 promociones).

Desde sus inicios, la compañía ha aprobado el desarrollo de 12.980 viviendas, que supondría una inversión de unos 2.400 millones de euros, habiéndose ejecutado a cierre del primer semestre de 2025 en un 46 %.

Asimismo, hasta el primer semestre de 2025, Árqura Homes ha puesto en comercialización 11.121 viviendas, de las que 5.519 ya se han entregado (básicamente a clientes particulares). Por tanto, a cierre del primer semestre de 2025 se encuentran en comercialización un total de 5.602 viviendas, de las cuales, la mayor parte se encuentran con contrato privado de compraventa (41 %) y reservadas (13 %) (también a particulares).

Desglose geográfico de viviendas en comercialización por Árqura Homes



Actividad a cierre del primer semestre de 2025 de Árkura Homes (unidades)



11.320
Viviendas
(63,8 % del total
previsto para
2027)

2.698
Unidades en construcción

6.151
Viviendas terminadas

Desarrollo de obras en curso y promociones propias

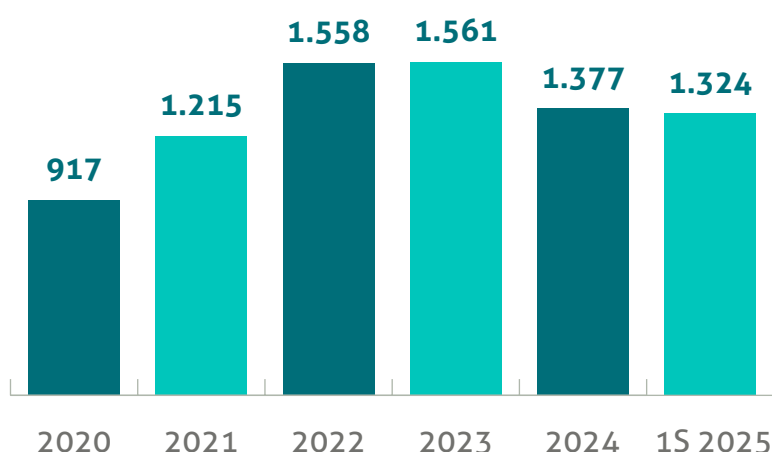
La finalización de determinadas obras paradas se lleva a cabo a través del gestor especialista Anticipa Aliseda. La generación de valor de esta actividad resulta tanto por la generación de un beneficio económico para Sareb, como por el beneficio que genera para la sociedad y diferentes administraciones locales. Se genera un mejor resultado económico en la venta retail, viviendas como producto terminado, que en un canal mayorista como obra parada. Asimismo, se consigue una mejora en el entorno urbanístico y de seguridad.

A cierre del primer semestre de 2025 se han reactivado 17 proyectos de residencial que se encontraban en diferentes grados de ejecución, con un total de 388 viviendas. Durante el primer semestre se han entregado 90 viviendas, se han finalizado 2 proyectos (35 viviendas) y reiniciado las obras de 1 proyecto (49 viviendas).

Desarrollo urbanístico de suelo

A cierre del primer semestre de 2025 Serviland tiene bajo su gestión 313 proyectos de suelo en desarrollo por un valor neto contable de 1.324 millones de euros, de los cuales 218 (958 millones de euros de valor neto contable) se encuentran con gestión urbanística activa y 95 en proceso de comercialización (366 millones de euros de valor neto contable).

Cartera de suelo bajo gestión (VNC M€)

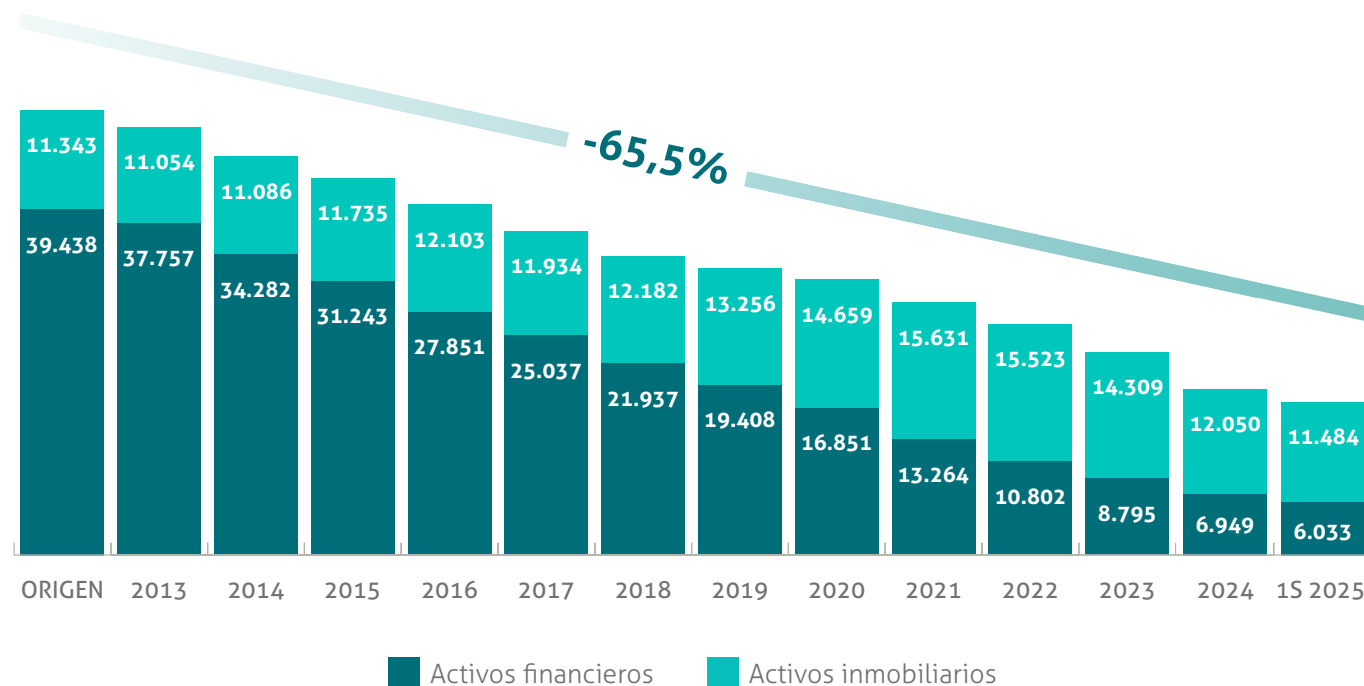


4.6. La cartera de Sareb: préstamos e inmuebles

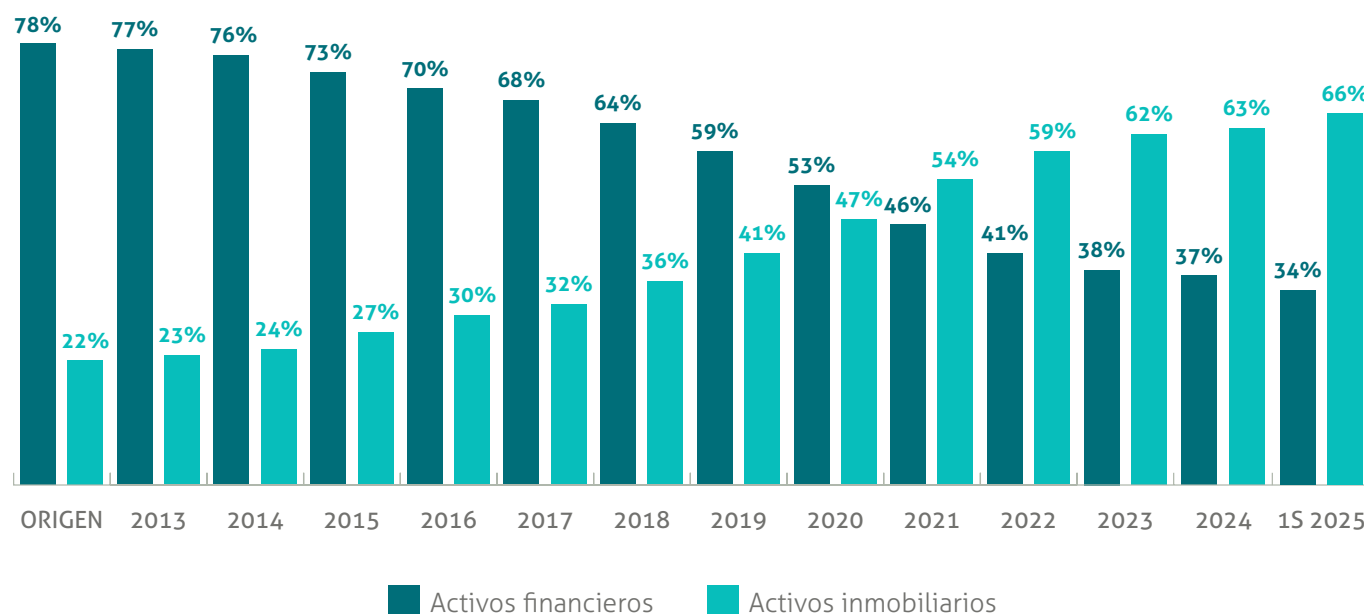
Sareb ha continuado avanzando en el proceso de desinversión de su cartera de activos, que en el primer semestre de 2025 se ha reducido en 1.482 millones de euros, hasta situarse en 17.517 millones de euros. Si se compara con la cartera recibida en origen, de 50.781 millones de euros, esta cifra supone una reducción del 65,5 %.



Evolución de la cartera (millones de euros)

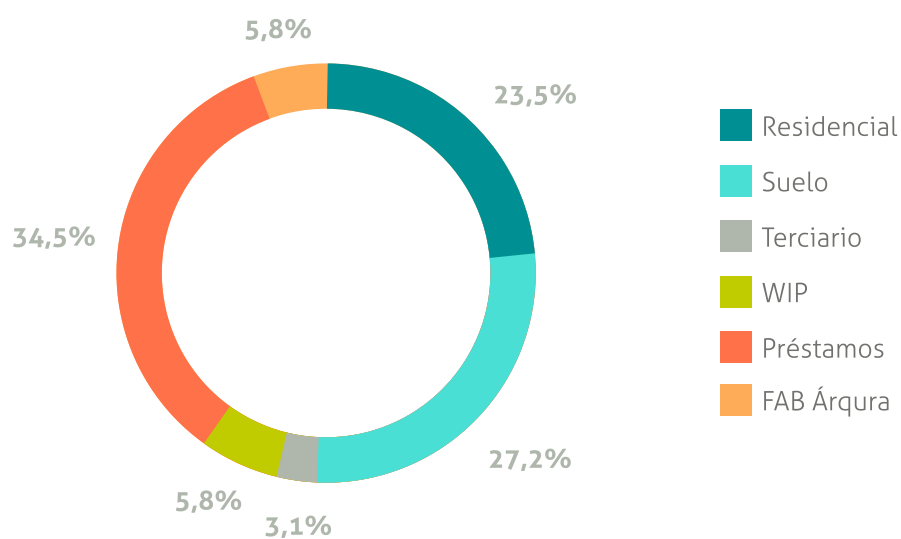


Composición de la cartera (% sobre VNC)

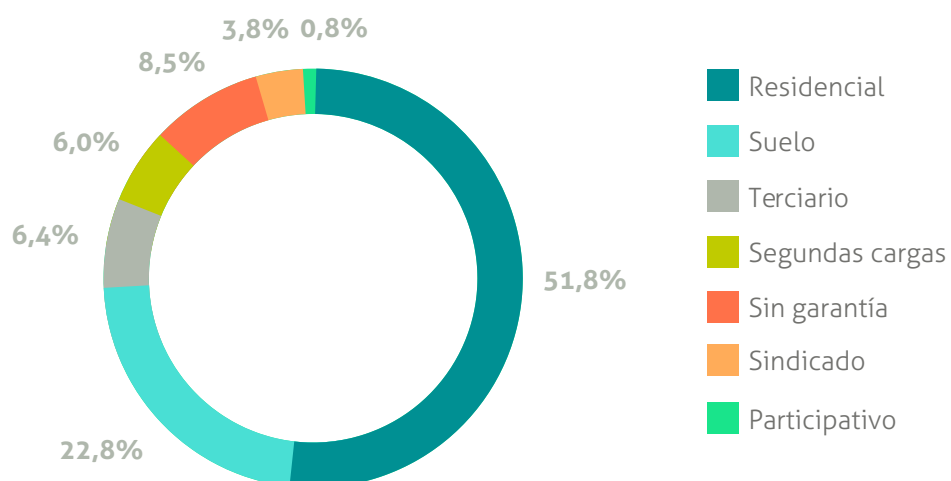




Desglose de la cartera inmobiliaria por tipología de activos (% sobre millones de euros)

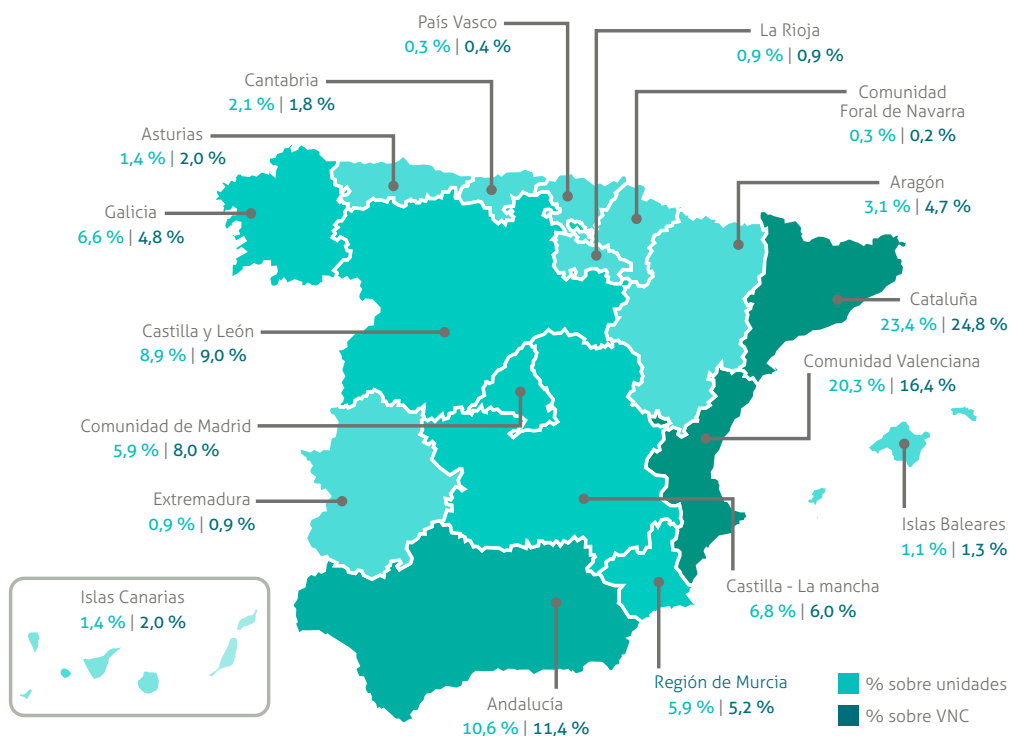


Desglose de activos financieros por tipo de garantía (% sobre millones de euros)

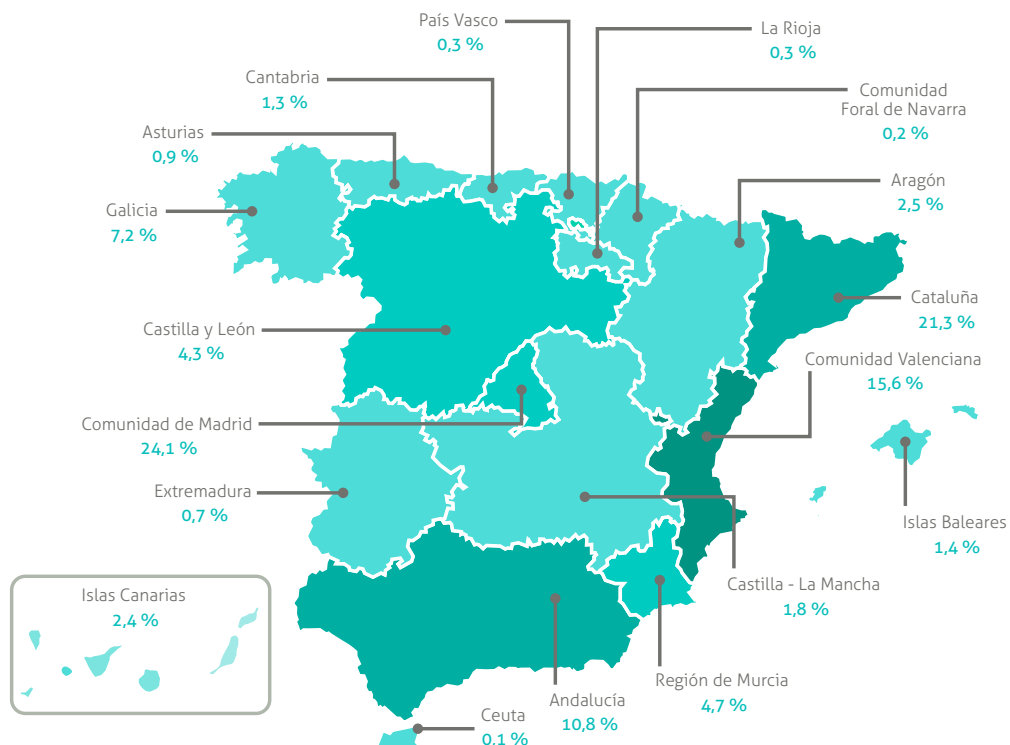




Desglose geográfico de la cartera de activos inmobiliarios (% sobre unidades y sobre millones de euros)¹⁵



Desglose geográfico de la gestión de préstamos (% sobre millones de euros)¹⁶



¹⁵ No se consideran 12 activos en los que no está informada la Comunidad Autónoma en la que se ubican; en términos de VNC representan el 0,03 % de la cartera. No incluye la cartera correspondiente a FAB Árgura.

¹⁶ No se consideran 46 activos en los que no está informada la Comunidad Autónoma en la que se ubican; en términos de VNC representan el 0,4 % de la cartera.



4.7. Cancelación de deuda

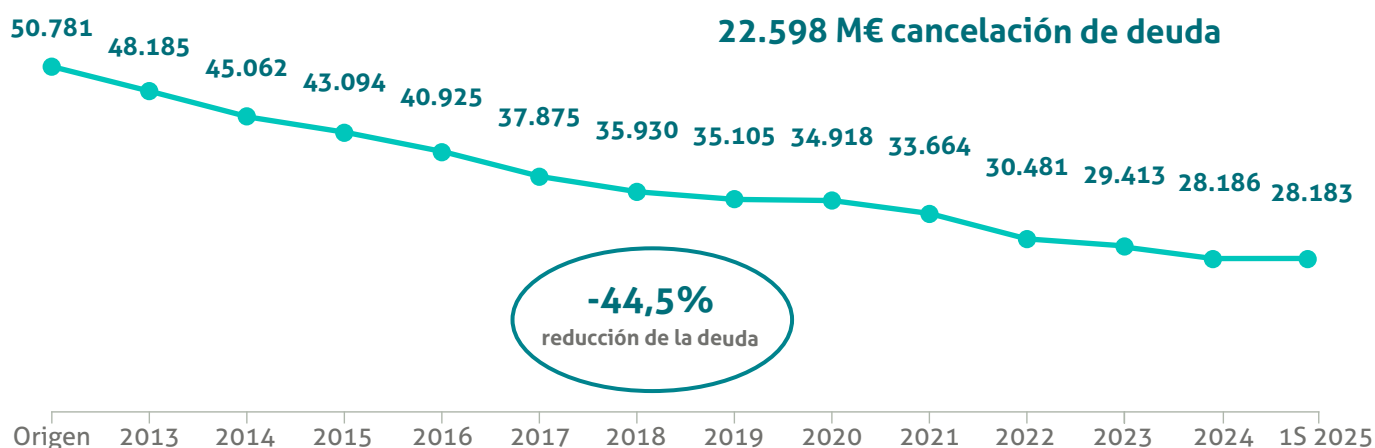
Uno de los objetivos principales de Sareb ha consistido en generar ingresos mediante la gestión y venta de sus préstamos e inmuebles para cancelar el mayor importe posible de la deuda emitida en el momento de su constitución y avalada por el Estado. Desde su creación y hasta final de junio de 2025, Sareb ha reducido su deuda en 22.598 millones de euros, un 44,5 % del total.

Durante el primer semestre de 2025 se han amortizado 451 millones de euros de deuda, con el siguiente detalle:

- Febrero de 2025: se amortizaron 346,2 millones de euros correspondientes a las emisiones del Grupo II y con cargo a la caja generada en 2024.
- Marzo de 2025: se amortizaron 104,8 millones de euros con cargo a la caja generada durante 2024, para las emisiones del Grupo I.

La única variación de la deuda financiera durante el primer semestre del ejercicio 2025 se ha producido con una subsanación de activos cedidos procedentes de Caixabank (del antiguo Banco de Valencia), que ha supuesto amortización de bonos por importe de 2,6 millones de euros.

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



4.8. Gastos

Los gastos totales de explotación de Sareb han disminuido en 41 millones de euros respecto al mismo periodo del año anterior, principalmente por los menores volúmenes de actividad en negocio, tanto a nivel comercial como en las actividades de transformación, y por un retraso en la ejecución de adecuaciones de la cartera inmobiliaria. En conjunto y, sin tener en cuenta el impacto de las liberaciones de provisiones constituidas en ejercicios anteriores, esta partida ha ascendido en los primeros seis meses del ejercicio a 199 millones de euros, un 17 % inferior al mismo periodo del año anterior.

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

CONCEPTO	1S 2025	1S 2024	Variación	
			M€	%
Negocio	-47	-56	8	15 %
Transformación	-23	-27	4	15 %
Gestión de Porfolio	-58	-88	30	34 %
Adecuaciones	-25	-22	-3	-12 %
Vivienda Asequible y Social	-21	-19	-1	-7 %
Empresa	-25	-28	2	9 %
SUBTOTAL	-199	-239	41	17 %
Liberación de provisiones	6	71	-65	-91 %
TOTAL	-192	-168	-24	-14 %

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

4.9. Información financiera

La cuenta de resultados que se muestra a continuación sigue las pautas del Plan General Contable (PGC) que, a efectos de la cifra de negocio, no considera en la actividad de Activos Financieros el importe recibido por las ventas o amortizaciones, sino solo el margen generado en las operaciones de los Planes de Dinamización de Ventas (PDV), quitas, venta de préstamos y amortizaciones de capital.

Cuenta de resultados (millones de euros)

	1S 2025	1S 2024
Importe de la cifra de negocios	841	1.033
Activos Inmobiliarios	824	1.022
Ventas de activos inmobiliarios	803	1.000
Ingresos por arrendamiento	20	21
FABs y otros	0	1
Activos Financieros	18	11
Ventas activos financieros	101	73
Ingresos financieros de préstamos (margen)	-83	-62
Coste de las ventas	-1.549	-1.539
Activos financieros	-299	-165
Ativos inmobiliarios	-1.250	-1.374
Margen bruto contable	-708	-506
Otros ingresos de explotación	4	3
Gastos de gestión, comercialización y mantenimiento	-201	-239
Desprovisiones cierre ibero y otros	-	71
Amortizaciones y otros	-21	-37
Resultado de la actividad	-926	-709
Resultado financiero neto	-340	-528
Resultado antes de impuestos	-1.266	-1.237
Impuesto sobre sociedades	-	0
Resultado neto	-1.266	-1.237

Las ventas procedentes de la rama de activos inmobiliarios han disminuido un 19,4 % respecto al primer semestre de 2024 como consecuencia principalmente de la paralización de la comercialización de activos a traspasar a SEPES.

En lo que se refiere a la rama de activos financieros, la cifra de negocio asciende a 18 millones de euros en el primer semestre de 2025, lo que supone un aumento del 63,6 % respecto a la generada en el mismo periodo del ejercicio anterior.



El margen bruto derivado de las operaciones de venta tanto de activos financieros como de activos inmobiliarios es negativo, en consonancia con la política corporativa de desinvertir activos de la totalidad de la cartera y no sólo aquellos que cuentan con plusvalías contables. En el primer semestre de 2025 los gastos de explotación se han reducido un 15,9 % respecto al primer semestre de 2024 (201 millones de euros en 2025 frente a 239 millones de euros en 2024). Dicha reducción viene motivada por la continuidad en el plan de eficiencia y contención del gasto, con impacto principalmente en los costes de estructura, así como por menores niveles de actividad tanto en términos comerciales como de transformación, y por retrasos en la ejecución de obras de adecuación de la cartera de activos inmobiliarios.

Todo lo anterior supone que en el primer semestre de 2025 el resultado procedente de la actividad de negocio haya sido negativo en 926 millones de euros; esto supone un aumento del 30,6 % en las pérdidas derivadas de la actividad de negocio respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

Respecto a los costes financieros, se produce un descenso en los mismos del 35,6 % (340 millones de euros en el primer semestre de 2025 frente a 528 millones de euros en el primer semestre de 2024).

Todo ello hace que el resultado después de impuestos se sitúe en 1.266 millones de euros de pérdida, frente a los 1.237 millones de euros de pérdida del primer semestre de 2024. No obstante, a raíz de la publicación del RDL 6/2020 y RDL 1/2022 Sareb está eximida de la aplicación de los artículos 327 y 363.1 de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que se encuentra habilitada para poder operar con fondos propios negativos.

Evolución recursos propios y patrimonio de la entidad

Sareb rige su actividad por el marco contable de valoración de los activos establecido por el Banco de España a través de la Circular 5/2015 de 30 de septiembre, y complementado posteriormente por el Real Decreto-ley 4/2016.

Esta Circular establece que la compañía debe valorar contablemente su cartera y considerar las posibles plusvalías o minusvalías latentes en sus activos, con el consiguiente registro de los deterioros en una Cuenta de Ajustes por Cambios de Valor que forma parte del patrimonio neto de la compañía y que no se tiene en consideración a efectos de las causas de reducción de capital y de disolución de la sociedad.

Al cierre del primer semestre de 2025 la valoración contable de la totalidad de la cartera de Sareb conforme a la metodología de la referida Circular del Banco de España y cuya aplicación fue aprobada por el Consejo de Administración, arroja unas necesidades de deterioro de 8.230 millones de euros (7.011 millones de euros relativos a la unidad de activos financieros y 1.219 millones asociados a la unidad de activos inmobiliarios).



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

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

