

Sareb anticipa el saneamiento de su cartera de préstamos con una dotación de 719 millones

31/03/2015



La
Sociedad
de
Gestión

de Activos Procedentes de la Reestructuración

El beneficio operativo (ebitda) ha superado los 1.100 millones de euros

Las provisiones conducen a unas pérdidas netas de 585 millones en 2014. Sin este efecto, las pérdidas se hubieran reducido a 45 millones, menos de la mitad que en 2013.

Sareb canceló 3.400 millones de deuda en 2014 y prevé amortizar otros 3.000 millones en 2015

Bancaria (Sareb) ha procedido, previa consulta contable al Banco de España, a registrar un saneamiento de 719 millones de euros contra los resultados de 2014. Las carteras saneadas están formadas por créditos traspasados a Sareb de difícil recuperación, como son aquellos de empresas concursadas que fueron concedidos en origen sin garantía real, así como los préstamos participativos.

Tras la provisión, el ejercicio se saldó con un resultado neto negativo de 585 millones de euros. De no haber anticipado este saneamiento, las pérdidas netas se hubieran reducido a 45 millones de euros.

2014, el segundo año de vida de la sociedad, ha supuesto un incremento de la actividad, apoyado en una incipiente mejora del sector inmobiliario. La empresa ha ingresado un total de 5.115 millones de euros, un 23% más que el año anterior.

El 80% de los ingresos ha procedido de la actividad minorista, y fundamentalmente de la gestión de los préstamos, que aportaron 3.129 millones en intereses, amortizaciones, cancelaciones y ventas. (Ver tabla adjunta)

A lo largo del año, se han llegado a procesar más de 11.500 propuestas de empresas deudoras, lo que supone 31 al día. La mayor parte provenían de los llamados Planes de Dinamización de Ventas (PDV), acuerdos alcanzados con las empresas, fundamentalmente pymes, para facilitar la venta de sus inmuebles. Gracias a estas operaciones, Sareb redujo el año pasado su riesgo promotor en 1.330 millones de euros.

Por su parte, la gestión minorista de la cartera inmobiliaria supuso unos ingresos de 871 millones. Sareb dio salida a 15.298 inmuebles, casi la mitad propios y el resto vinculados a préstamos de su propiedad. Estas cifras colocan a Sareb entre los cinco primeros operadores del mercado, con una actividad que supera los 40 inmuebles vendidos al día, por encima de los 30 previstos. Casi la mitad de las ventas se ha concentrado en cuatro provincias; Madrid, Barcelona, Valencia y Málaga. El 63% de las ventas han sido residenciales.

Dentro de la cartera inmobiliaria, son destacables las ventas de suelo, inexistentes prácticamente hace un año y de las que Sareb ha realizado casi 500 operaciones en 2014, lo que le convierte en el principal operador y dinamizador de este producto en España.

Las ventas de activos del sector industrial y terciario (locales comerciales y oficinas), han registrado una revitalización en 2014, año en el que han concentrado el 11% de los ingresos por comercialización de inmuebles.

En cuanto al canal mayorista, Sareb cerró durante el pasado ejercicio 11 operaciones con grandes inversores institucionales, por las que ingresó 1.115 millones de euros. El 84% de estos ingresos provino de la venta de préstamos.

Un ebitda superior a 1.100 millones de euros

A través de la gestión de los activos financieros, Sareb ha obtenido un margen de 1.321 millones de euros, la mayor parte (605 millones) mediante operaciones de amortización y cancelación de préstamos, PDV y venta de préstamos bilaterales. Además, la empresa ha logrado un margen de 134 millones de euros mediante la venta de carteras, y 583 millones proceden de intereses de su cartera de préstamos. (Ver tabla adjunta)

La gestión de los activos inmobiliarios ha reportado a Sareb unos márgenes de 278 millones de euros, la mayor parte con la venta de inmuebles, con los que ha obtenido 219 millones. A ellos se unen los 49 millones procedentes de alquileres y los más de 9 millones que obtuvo a través de sus participaciones en los llamados Fondos de Activos Bancarios (FAB).

En 2014, Sareb ha incurrido en unos gastos de 495 millones de euros, el 42% en comisiones de gestión abonadas a los gestores de la cartera, el 25% en el pago de tributos, y un 11% en gastos de mantenimiento y comunidades de vecinos, entre otros.

Una vez descontados estos gastos, la empresa ha obtenido un ebitda positivo de 1.103 millones de euros, que le ha permitido hacer frente a una carga financiera neta de 1.095 millones, derivada de los pagos de intereses a las nueve entidades a las que Sareb compró sus activos.

El resultado antes de impuestos y provisiones se ha situado en 62 millones de pérdidas, menos de la mitad que el año anterior. El saneamiento aplicado a la cartera de préstamos de difícil cobro por importe de 719 millones ha conducido a la empresa a cerrar con unas pérdidas netas de 585 millones de euros.

El grueso de la cartera de préstamos saneados (628 millones) corresponde a créditos sin garantía real que están impagados y en concurso, y que Sareb ya preveía en su plan de negocio ir provisionando a lo largo de la vida de la sociedad. Por ello, la anticipación de este saneamiento no tiene impacto en las perspectivas y proyecciones a futuro.

El resto del saneamiento, 91 millones, afecta a la cartera de préstamos participativos, donde la posición acreedora de Sareb también es muy débil. Ya en 2013, Sareb realizó una aportación de 259 millones para sanear esta cartera. En total, la empresa ha realizado saneamientos en dos años por 978 millones de euros.

"Tras este esfuerzo extraordinario, Sareb está ahora en una posición de mayor fortaleza y menor incertidumbre para afrontar la actividad de próximos ejercicios y beneficiarnos al máximo de la incipiente recuperación del mercado", ha explicado el presidente de Sareb, Jaime Echegoyen.

Cancelación de más de 3.400 millones de euros de deuda

El impacto que ha tenido la regulación contable en las cuentas de Sareb no le ha impedido dar un paso más en el cumplimiento de su principal compromiso, el pago de la deuda que emitió para la compra de sus activos, 50.781 millones de euros, y que está avalada por el Estado.

Además de hacer frente al pago de los intereses que genera esta deuda, Sareb ha amortizado con cargo a 2014 un total de 3.400 millones de euros. En los dos primeros ejercicios se han cancelado 5.700 millones, más del 11% de la deuda total, que ha quedado situada en cerca de 45.000 millones a cierre del año.

Retos para 2015

Sareb afronta este año uno de los retos más importantes desde su creación con la entrada en servicio de los nuevos gestores de su cartera (Haya Real Estate, Altamira, Servihabitat y Solvia), que resultaron elegidos el año pasado en un complejo proceso competitivo. La llegada de estos nuevos *servicers* permitirá a Sareb contar con una gestión más profesional y eficiente.

Pese a la complejidad técnica que conlleva la migración de las carteras hacia los nuevos gestores, Sareb aspira poder mantener este año las cifras de ventas de 2014, de nuevo con un renovado protagonismo de las ventas de suelo y de las operaciones con inmuebles que figuran como colaterales de los préstamos.

Con esta actividad comercial, Sareb confía en generar los ingresos suficientes para amortizar este año otros 3.000 millones de euros en deuda.

Vivienda social

Desde su nacimiento, Sareb ha puesto en marcha iniciativas sociales sin desviarse del mandato que tiene establecido. La principal línea de actuación ha sido la puesta a disposición de las comunidades autónomas de unas 2.000 viviendas para que las utilicen en sus programas de alquiler asequible.

Sareb ha firmado hasta el momento acuerdos con Cataluña, Aragón y Galicia, y mantiene conversaciones con otras tantas administraciones regionales, que se irán materializando en los próximos meses.

Jaime Ponce, nuevo consejero en representación del FROB

El director general del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), Jaime Ponce, se incorporará al Consejo de Administración de Sareb en representación de la entidad que dirige, y en sustitución de Ana Sánchez Trujillo, que ha presentado su renuncia por motivos personales. La designación será sometida a la aprobación de la próxima junta de accionistas de Sareb.

[Volver](#)