



Yale SCHOOL OF MANAGEMENT
Program on Financial Stability

EliScholar – A Digital Platform for Scholarly Publishing at Yale

YPFS Resource Library

2012

Annual Report 2012

SAREB

<https://elischolar.library.yale.edu/ypfs-documents/9785>

This resource is brought to you for free and open access by the Yale Program on Financial Stability and [EliScholar](#), a digital platform for scholarly publishing provided by Yale University Library. For more information, please contact ypfs@yale.edu.

**SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA
REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A.**

Cuentas anuales e informe de gestión
correspondientes al ejercicio comprendido
entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

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

Balance de situación del período comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2012
ACTIVO NO CORRIENTE		22.775.732
Inversiones inmobiliarias	5	6.166.188
Inversiones financieras a largo plazo	6	16.607.192
Créditos a empresas y particulares		16.607.153
Otros activos financieros		39
Activo por impuesto diferido	13	2.352
ACTIVO CORRIENTE		17.739.968
Existencias	7	2.230.218
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8	2
Deudores varios		-
Activos por impuesto corriente		1
Otros créditos con las Administraciones Públicas		1
Inversiones financieras a corto plazo	6	13.394.884
Créditos a empresas y particulares		11.691.749
Otros activos financieros		1.703.135
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	2.114.864
TOTAL ACTIVO		40.515.700
	Nota	2012
PATRIMONIO NETO		950.322
Fondos propios	10	950.322
Capital		238.998
Prima de emisión		716.812
Reservas		-
Resultado del ejercicio		(5.488)
PASIVO NO CORRIENTE		28.548.200
Deudas a largo plazo		28.548.200
Obligaciones y otros valores negociables	11	28.548.200
PASIVO CORRIENTE		11.017.178
Deudas a corto plazo		11.012.076
Obligaciones y otros valores negociables	11	11.010.888
Otros pasivos financieros		1.188
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	12	5.102
Proveedores		4.943
Acreedores varios		131
Pasivos por impuesto corriente		27
Otras deudas con las Administraciones Públicas		1
Anticipos de clientes		-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		40.515.700

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2012

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

Cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2012
Importe neto de la cifra de negocios		-
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		-
Aprovisionamientos		-
Gastos de personal	14	(75)
Sueldos, salarios y asimilados		(73)
Cargas sociales		(2)
Provisiones		-
Otros gastos de explotación	14	(4.981)
Servicios exteriores		(4.981)
Tributos		-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		-
Otros gastos de gestión corriente		-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(5.056)
Ingresos financieros		4
Gastos financieros		(2.788)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-
RESULTADO FINANCIERO	15	(2.784)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(7.840)
Impuestos sobre beneficios	13	2.352
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(5.488)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(5.488)

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

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

Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	<u>2012</u>
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(5.488)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
Por valoración de instrumentos financieros	
- Activos financieros disponibles para la venta	
- Otros ingresos / gastos	
Por coberturas de flujos de efectivo	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	-
Efecto impositivo	-
Total ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
Por valoración de instrumentos financieros	-
- Activos financieros disponibles para la venta	-
- Otros ingresos / gastos	-
Por coberturas de flujos de efectivo	-
Subvenciones, donaciones y legados recibidos	-
Efecto impositivo	-
Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(5.488)

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

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

Estado de cambios en el patrimonio neto del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012
(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	<u>Capital</u>							
	<u>Escriturado</u>	<u>No exigido</u>	<u>Prima de emisión</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados negativos ejercicios anteriores</u>	<u>Resultado del ejercicio</u>	<u>Ajustes por cambios de valor</u>	<u>Total</u>
SALDO INICIO 28.11.2012	-	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(5.488)	-	(5.488)
Operaciones con socios o propietarios								
- Aumentos de capital (Nota 10)	238.998	-	716.812	-	-	-	-	955.810
- Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AÑO 2012	238.998	-	716.812	-	-	(5.488)	-	950.322

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

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

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en miles de euros)

	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(11)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(7.840)
Ajustes del resultado	-
Cambios en el capital corriente	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	7.829
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-
Pagos por inversiones	-
Cobros por desinversiones	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	3.818.010
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio (Nota 10)	955.810
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero (Nota11)	2.862.200
Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	3.817.999
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	-
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	<u>3.817.999</u>

Las Notas 1 a 20 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

1. Información general

1.1 Constitución de la Sociedad

Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante, la Sociedad o la Sareb) se constituyó por tiempo indefinido en Madrid, con fecha 28 de noviembre de 2012 ante el Notario de esta ciudad D. Ignacio Ramos Covarrubias, número 4095 de su protocolo con la denominación de Sociedad Promotora de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., como sociedad anónima de naturaleza unipersonal, con el objeto de realizar todas las actividades preparatorias necesarias para la puesta en marcha de la Sareb. Se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 30.521, Folio 1, Sección 8ª, Hoja M-549.293, Inscripción 1ª.

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

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en el Paseo de la Castellana número 89 de Madrid.

1.2 Objeto social

Su objeto social está descrito en el artículo 2 de sus estatutos sociales y consiste en la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos y, en su caso, pasivos, que le sean transmitidos por las entidades de crédito a las que se refiere la Disposición Adicional Novena de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre de reestructuración y resolución de entidades de crédito (o cualquier normativa que la sustituya, desarrolla o complementa) que figuren en el balance de las mismas o en el de cualquier entidad sobre la que esta ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio (así como cualesquiera otros que llegue a adquirir en el futuro como consecuencia de la citada actividad de gestión y administración de los primeros).

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

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

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

1.3 Transmisión de activos de entidades cedentes y contratos de gestión del ejercicio

Con fecha 21 de diciembre del 2012 la Sociedad y las entidades que conforman el Grupo 1 (constituido por las entidades bancarias nacionalizadas, Banco Financiero y de Ahorros, S.A.U. / Bankia, S.A., NCG Banco, S.A., Catalunya Banc, S.A., Banco de Valencia, S.A. y Banco Gallego, S.A., en adelante las entidades cedentes) firmaron los correspondientes contratos de transmisión de activos, en cumplimiento de la obligación legal de transmitir establecida en las Disposiciones Adicionales Octava y Novena de la Ley 9/2012, del Real Decreto 1559/2012 de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos (en adelante RD 1559/2012) y sobre la base de la Resolución del 14 de diciembre de 2012 de la Comisión rectora del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (en adelante, FROB) por la cual se establecen las categorías de activos a transferir a la Sociedad y se fijan las condiciones y plazos para dicha transmisión.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

La transmisión de dichos activos se ha llevado a cabo el 21 de diciembre de 2012, no desplegando plenos efectos hasta el día 31 de diciembre de 2012, de acuerdo con lo estipulado en los mencionados contratos. En consecuencia, con fecha 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha adquirido los activos procedentes de las entidades cedentes en pleno dominio, libres de toda carga real o personal, gravamen o derecho de terceros.

Los activos han sido transmitidos por las entidades cedentes a la Sociedad como un todo y por un precio único, quedando definidos dichos activos como se detallan a continuación según lo establecido por el artículo 48 del RD 1559/2012 de 15 de noviembre:

- a) Los bienes inmuebles adjudicados o adquiridos en pago de deudas, cualquiera que sea su procedencia, siempre que figuren en los balances individuales de las entidades de crédito o en sus balances consolidados a 30 de junio de 2012 y cuyo valor neto contable, tras la aplicación de los ajustes de valoración establecidos, sea superior a 100.000 euros.
- b) Los siguientes derechos de crédito siempre que figuren en los balances de las entidades de crédito a 30 de junio de 2012 o que procedan de su refinanciación en una fecha posterior, cuyo valor neto contable, tras la aplicación de los ajustes de valoración establecidos, resulte superior a 250.000 euros:
 - i) Préstamos o créditos para la financiación de suelo para promoción inmobiliaria en España o para la financiación de construcciones o promociones inmobiliarias en España, en curso o terminadas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable, excepto los clasificados en activos en suspenso regularizados.
 - ii) Préstamos participativos concedidos a sociedades del sector inmobiliario o a sociedades vinculadas a ellas, cualquiera que sea su antigüedad y clasificación contable.
 - iii) Otros préstamos o créditos concedidos a titulares de créditos o préstamos incluidos en el apartado i) anterior, cuando el FROB aprecie la conveniencia del traspaso para que la SAREB pueda llevar a cabo una adecuada gestión de los activos transferidos.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

- c) Los bienes inmuebles y derechos de crédito que cumplan los requisitos previstos en las letras anteriores procedentes de sociedades del sector inmobiliario, o de sociedades vinculadas a ellas, sobre las que la entidad de crédito ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio.

El precio de transmisión ha sido estimado aplicando los criterios y porcentajes fijados por el Banco de España según lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 9/2012 y de conformidad con los procedimientos de valoración previstos en el artículo 5 de la Ley 9/2012 y los artículos 13 y 14 y la Disposición Transitoria 1ª del RD 1559/2012 de 15 de noviembre. El precio, que incluye los devengos no cobrados al 31 de diciembre de 2012, por importe aproximado de 549.365 miles de euros, ha sido satisfecho mediante entrega de valores de renta fija emitidos por la Sociedad y que cuentan con la garantía irrevocable del Reino de España (Nota 11.b).

El precio de transmisión de los activos podrá ajustarse, euro a euro, dentro del plazo de 36 meses desde la fecha de transmisión, de acuerdo con los términos establecidos en los mencionados contratos de transmisión de activos (mecanismo de corrección del precio). Dicho mecanismo considera principalmente las siguientes situaciones de ajuste: i) inadecuada categorización; ii) cambios en el perímetro y iii) errores o variaciones en la valoración estimada al cierre de diciembre de 2012 (Nota 2.c).

Asimismo y dado que el valor nominal unitario de los valores de renta fija emitidos por la Sociedad fue de 100 miles de euros, la Sociedad y las entidades cedentes acordaron que el importe máximo entero del Precio múltiplo de 100 miles de euros fuera satisfecho mediante la entrega de valores de renta fija. El pago de la parte del precio que excedió de dicho importe ha quedado aplazado durante 36 meses desde la fecha de transmisión, pudiendo ser compensado por la Sociedad con cualquier cantidad debida por las entidades cedentes a la Sociedad en los términos previstos en los contratos de transmisión de activos suscritos con fecha 21 de diciembre de 2012.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

El detalle al 31 de diciembre de 2012 de los créditos y la tipología de las garantías sobre los mismos transmitidos por las entidades cedentes es el siguiente (en miles de euros):

	Nº Activos	Precio Transferencia
Préstamos	62.435	26.493.181
Normal	28.047	8.368.902
Suelos	643	526.903
Producto en curso	532	451.175
Producto Terminado	19.945	5.100.010
Resto	4.828	712.496
Sin garantía	2.099	1.578.318
Substandar	11.877	6.646.904
Suelos	510	556.886
Producto en curso	271	245.915
Producto Terminado	7.205	2.411.287
Resto	1.465	986.419
Sin garantía	2.426	2.446.397
Dudoso	22.511	11.477.375
Suelos	1.705	1.594.084
Producto en curso	894	1.143.682
Producto Terminado	13.091	5.263.035
Resto	3.439	831.921
Sin garantía	3.382	2.644.653
Créditos	5.711	1.589.844
Normal	1.810	537.427
Suelos	36	32.034
Producto en curso	4	3.059
Producto Terminado	1.157	279.737
Resto	406	114.133
Sin garantía	207	108.464
Substandar	870	495.392
Suelos	232	153.717
Producto en curso	4	4.542
Producto Terminado	365	56.559
Resto	106	88.330
Sin garantía	163	192.244
Dudoso	3.029	557.025
Suelos	397	147.691
Producto en curso	33	8.144
Producto Terminado	1.900	181.955
Resto	388	96.815
Sin garantía	311	122.420
Otros	5	215.877
Total	68.149	28.298.902

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

A los efectos del cuadro anterior, se considera que un activo es dudoso i) por razón de la morosidad del cliente cuando aquél tiene algún importe vencido por principal o intereses con más de 3 meses de antigüedad o ii) por razones distintas cuando presentan dudas razonables sobre su reembolso total según los términos contractuales. Además, se considera como ósubestándarô el riesgo o grupo de riesgos que sin estar clasificados en categorías anteriores, en su conjunto presentan debilidades que pueden suponer asumir pérdidas superiores a las coberturas de los riesgos en situación de normalidad.

El detalle al 31 de diciembre de 2012 de los inmuebles transmitidos por las entidades cedentes es el siguiente (en miles de euros):

	Número	Saldo
Viviendas para alquiler (Nota 5)	30.158	2.426.138
Inmuebles varios usos para alquiler (Nota 5)	5.822	927.620
Terrenos y solares para venta (Nota 5)	10.322	2.812.430
Promociones en curso (Nota 7)	3.050	470.124
Inmuebles terminados en venta (Nota 7)	27.682	1.760.094
Total	77.034	8.396.406

Con fecha 21 de diciembre de 2012, la Sociedad ha suscrito cuatro contratos de gestión de los activos traspasados, uno con cada una de las entidades cedentes, cuyas principales características son:

- Objeto: gestión de los activos traspasados, tanto derechos de cobro como inmuebles.
- Plazo: un año prorrogable.
- Precio: comisión de gestión fija y variable en función de diferentes parámetros.

Los contratos de gestión señalados contienen unas ñnstrucciones Operativas de Gestiónô en las cuales se detalla el régimen de comisiones y penalizaciones, en función de los distintos tipos de negocio y activos gestionados por las entidades cedentes por cuenta de la Sociedad, siendo los principales los siguientes:

- Gestión global (relativa a la gestión administrativo-contable, fundamentalmente), cuya comisión tiene un mínimo garantizado más un plus por objetivos.
- Venta de bienes inmuebles: la comisión es variable, en función a la naturaleza del bien objeto de venta (residencial, terciario comercial u oficinas, suelo) y de si dicha venta lleva aparejada, a su vez, financiación por parte de la entidad cedente. Asimismo, se contempla un umbral mínimo de plusvalía a obtener en venta de cada activo, superado el cual existiría una revisión al alza de la comisión.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

- Alquiler de bienes inmuebles: la comisión por el alquiler de bienes inmuebles se devengará, exclusivamente, por la suscripción de contratos de arrendamiento en los que el precio del alquiler anual bruto sea igual o supere un porcentaje del precio de transmisión a la Sociedad de dichos activos.
- Préstamos y créditos: en este caso, las comisiones son variables en función tanto al cobro ordinario de cuotas relativas a los mismos, como a su recobro o negociaciones tendentes a su regularización (caso de estar en situación irregular), refinanciación o ejecución.

Dada la fecha de transmisión, al 31 de diciembre de 2012, no se ha devengado ningún gasto derivado de los mencionados contratos.

1.4 Pertenencia a Grupo consolidable de sociedades

Al 31 de diciembre de 2012, las cuentas anuales de la Sociedad no han sido incluidas en las cuentas anuales consolidadas de ningún Accionista por el método de integración global al no ostentar un porcentaje superior al 50% del capital de la Sociedad y al considerarse que ninguno de ellos controla la Sociedad o tiene el poder de dirigir sus políticas financieras y de explotación con la finalidad de obtener beneficios económicos de sus actividades, ni posee la mayoría de los derechos de voto ni tiene la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros de su Consejo de Administración (Nota 10).

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no mantiene participaciones en el capital de Sociedades dependientes. En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas y se modifica el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre y con el artículo 43 del Código de Comercio, la Sociedad no está obligada y no ha formulado cuentas anuales consolidadas.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel y marco normativo de información financiera aplicable

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, y con el Código de Comercio, la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio u otra normativa española que resulte de aplicación, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

Asimismo, por razón de su actividad, en la preparación de las presentes cuentas anuales se ha considerado lo establecido por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994 por la que se aprobó la adaptación del Plan General de Contabilidad 1990 a las Empresas Inmobiliarias, aplicándose en todo aquello que no se oponga a lo dispuesto en el Código de Comercio, Ley de Sociedades de Capital y Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007. Adicionalmente, se ha considerado la Resolución del ICAC del 1 de marzo de 2013 sobre normas de valoración del inmovilizado material y las inversiones inmobiliarias.

Asimismo, la Sociedad debe cumplir con las obligaciones generales de transparencia y de formulación de cuentas anuales establecidas en el RD 1559/2012.

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 que han sido formuladas por el Consejo de Administración el 20 de marzo de 2013, se someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificaciones.

b) Principios contables no obligatorios

No existen principios contables no obligatorios que se hayan aplicado.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las actuales circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales.

A pesar de que las estimaciones anteriores realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en cuentas anuales de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

En el mes de febrero de 2013 se ha iniciado el proceso de revisión (Due Diligence) de los activos traspasados con el objeto de determinar que las estimaciones y mecanismo de cálculo del precio (correcta aplicación de los precios de transferencia, confirmación de las características de los activos adquiridos y la calidad de la información remitida por las entidades cedentes) son razonables.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, se han obtenido las conclusiones de fecha 20 de marzo de 2013 de un tercero independiente sobre una muestra de activos transferidos, tanto préstamos como activos inmobiliarios, lo suficientemente significativa respecto al número de operaciones y a la cobertura de saldo al 31 de diciembre 2012, que permite estimar de forma razonable que las posibles diferencias que pudieran ponerse de manifiesto sobre el precio de transferencia, a dicha fecha, no son relevantes a los efectos de las presente cuentas anuales.

En todo caso, los Administradores estiman que el mecanismo de corrección del precio establecido en los contratos de transmisión de activos es suficientemente efectivo para asegurar que no se produzcan efectos patrimoniales significativos en las presentes cuentas anuales.

d) Comparación de la información

Tal y como se ha comentado en la Nota 1.1 de la presente memoria, la Sareb se constituyó el 28 de noviembre de 2012, siendo ésta la fecha de inicio de la actividad de la Sociedad, considerándose las presentes cuentas anuales al 31 de diciembre de 2012 iniciales, por lo que no se presentan cifras comparativas con el ejercicio anterior.

e) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, estos estados se presentan de forma agrupada, recogándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria.

3. Criterios contables

3.1. Inversiones inmobiliarias

Los inmuebles de inversión, comprenden terrenos, que se tienen para un uso futuro no determinado o para obtener plusvalías a largo plazo, y edificios en propiedad, que se mantienen para la obtención de rentabilidad a través de rentas a largo plazo o para su revalorización futura y no están ocupados por la Sociedad. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de estos bienes se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurren en ellos.

Para el cálculo de la amortización de las inversiones inmobiliarias susceptibles de amortización que se encuentran en régimen de alquiler se utiliza el método lineal en función de los años de vida útil estimados para los mismos que es de 40 años. Los valores residuales y las vidas útiles de los activos se revisan ajustándolos, en su caso, en la fecha de cada balance.

3.2. Activos financieros

a) Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en **Créditos a empresas** y **Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar** en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valores representativos de deuda con cobros fijos o determinables y vencimiento fijo, que se negocian en un mercado activo y que la dirección de la Sociedad tiene la intención efectiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese un importe que no fuese insignificante de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta. Estos activos financieros se incluyen en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos corrientes. Los criterios de valoración de estas inversiones son los mismos que para los préstamos y partidas a cobrar.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

c) Activos financieros disponibles para la venta

En esta categoría se incluyen los valores representativos de deuda e instrumentos de patrimonio que no se clasifican en ninguna de las categorías anteriores. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la Dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Se valoran por su valor razonable, registrando los cambios que se produzcan directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajene o deteriore, momento en que las pérdidas y ganancias acumuladas en el patrimonio neto se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias, siempre que sea posible determinar el mencionado valor razonable. En caso contrario, se registran por su coste menos pérdidas por deterioro del valor.

Los valores razonables de las inversiones que cotizan se basan en precios de compra corrientes. Si el mercado para un activo financiero no es activo (y para los títulos que no cotizan), la Sociedad establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, referencias a otros instrumentos sustancialmente iguales, métodos de descuento de flujos de efectivo futuros estimados y modelos de fijación de precios de opciones haciendo un uso máximo de datos observables del mercado y confiando lo menos posible en consideraciones subjetivas de la Sociedad.

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no tiene activos clasificados en esta cartera.

d) Activos financieros incluidos en la cartera de negociación

Son aquellos que se adquieren con la intención de realizarse a corto plazo, los que forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para la que hay evidencia de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo y los instrumentos derivados que no cumplen con la definición de contrato de garantía financiera y no han sido designados como instrumentos de cobertura ni, incluidos aquellos segregados de instrumentos financieros híbridos.

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no tiene activos clasificados en esta cartera.

e) Baja de balance de activos financieros

Los activos financieros se dan de baja en el balance cuando se traspasan sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. En el caso concreto de cuentas a cobrar se entiende que este hecho se produce en general si se han transmitido los riesgos de insolvencia y de mora.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

f) Deterioro de activos financieros

La Sociedad realiza un seguimiento de sus activos financieros al objeto de contar con información que le permita identificar evidencias sobre su posible deterioro para proceder, en su caso, a realizar el correspondiente test de deterioro. Se considera que existe deterioro en el valor de un activo cuando el valor recuperable de dicho activo financiero es inferior a su valor en libros.

Cuando se produce esta situación, el deterioro (diferencia entre el valor recuperable y el valor en libros de dicho activo) se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando se considera remota la recuperación de cualquier importe registrado, éste se elimina del balance, sin perjuicio de las actuaciones que pudiese llevar a cabo la Sociedad para intentar conseguir su cobro hasta tanto no se hayan extinguido definitivamente sus derechos; sea por prescripción, condonación u otras causas.

Un activo financiero se considera deteriorado - y, consecuentemente, se corrige su valor en libros para reflejar el efecto de su deterioro - cuando existe una evidencia objetiva de que se han producido eventos que dan lugar a:

1. En el caso de instrumentos de deuda (créditos y valores representativos de deuda), un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros que se estimaron en el momento de formalizarse la transacción como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor. Este análisis puede realizarse de forma individual o colectiva para grupos homogéneos de activos.
2. En el caso de instrumentos de capital, que no pueda recuperarse íntegramente su valor en libros.

En el caso de los activos financieros disponibles para la venta, la corrección valorativa es la diferencia entre su coste o coste amortizado menos, en su caso, cualquier corrección valorativa previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias y el valor razonable en el momento en que se efectúe la valoración. En el caso de los instrumentos de patrimonio que se valoran por su coste por no poder determinarse su valor razonable, la corrección de valor será la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

Como criterio general, la corrección del valor en libros de los instrumentos financieros por causa de su deterioro se efectúa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que tal deterioro se manifiesta, y las recuperaciones de las pérdidas por deterioro previamente registradas, en caso de producirse, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que el deterioro se elimina o se reduce, salvo en el caso de instrumentos de capital valorados a coste que sólo pueden recuperarse posteriormente en el caso de venta.

3.3 Existencias

Los terrenos e inmuebles (normalmente en construcción) se clasifican como existencias si la intención de la Sociedad es su venta en el transcurso ordinario de los negocios. Si posteriormente, en lugar de proceder a su venta el inmueble se alquila a terceros, se realiza una reclasificación de existencias a inversiones inmobiliarias.

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El coste se determina por el coste medio ponderado. El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, otros costes directos y gastos generales de fabricación (basados en una capacidad normal de trabajo de los medios de producción). El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes estimados necesarios para llevarla a cambio, así como en el caso de las materias primas y de los productos en curso, los costes estimados necesarios para completar su producción.

Al 31 de diciembre de 2012 las existencias que figuran en el balance de situación se presentan por su precio de adquisición (Nota 1.3).

3.4 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

3.5 Pasivos financieros

Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance. Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido. Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto, no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

3.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y los gastos del ejercicio se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias formando parte del resultado, excepto cuando se imputen directamente al patrimonio neto, en cuyo caso se presentan en el estado de cambios en el patrimonio neto. Con independencia del momento de cobro o pago, los ingresos y los gastos se devengan en el periodo al que se refieren las cuentas anuales, estableciéndose cuando sea pertinente una correlación entre ambos, sin que ello conlleve el registro de activos y pasivos que no satisfagan la condición de éstos.

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido. La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación.

No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

Dado que la transmisión de activos se ha efectuado con fecha efectiva 31 de diciembre de 2102 (Nota 1.3), en el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 no se han generado ingresos por ventas susceptibles de registro como "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Del mismo modo, en el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 no se han registrado ingresos por arrendamiento de inmuebles.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

3.8 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario ñ Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

b) Cuando la Sociedad es el arrendador ñ Arrendamiento operativo

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.9 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas anuales de la Sociedad se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en la fecha de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto si se difieren en patrimonio neto como las coberturas de flujos de efectivo cualificadas y las coberturas de inversión neta cualificadas.

Los cambios en el valor razonable de títulos monetarios denominados en moneda extranjera clasificados como disponibles para la venta son analizados entre diferencias de conversión resultantes de cambios en el coste amortizado del título y otros cambios en el valor contable del título. Las diferencias de conversión se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el valor contable se reconocen en el patrimonio neto.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio mantenidos a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, se presentan como parte de la ganancia o pérdida en el valor razonable. Las diferencias de conversión sobre partidas no monetarias, tales como instrumentos de patrimonio clasificados como activos financieros disponibles para la venta, se incluyen en el patrimonio neto.

3.10 Transacciones entre partes vinculadas

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

Por otro lado, se entiende por influencia significativa el poder para intervenir en las decisiones de política financiera y de explotación de la Sociedad, aunque sin llegar a tener el control de las mismas. En este sentido, se presume que existe dicha influencia significativa cuando la participación en la propiedad es superior al 20%; por tanto, el FROB ostentaría dicha condición.

Los principales contratos y transacciones de la Sociedad con el FROB y sus participadas, además de las participaciones accionariales y suscripción de deuda subordinada (Notas 10 y 11) y la adquisición de los activos definidos en la Nota 1.3, son los siguientes:

	Miles de euros	
	FROB	Participadas FROB
Balance		
Activo		
Cuentas corrientes	-	-
Pasivo		
Bonos sénior	-	36.694.300
Pérdidas y ganancias		
Gastos financieros	-	(2.788)
Ingresos financieros	-	-

Adicionalmente, la información relativa a la remuneración de los Administradores se encuentra en la Nota 16.

3.11 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

A los efectos del estado de flujos de efectivo, el efectivo o equivalentes incluye el efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 2.114.864 miles de euros y otros activos financieros por importe de 1.703.135 miles de euros (Nota 6).

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

4. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

El Consejo de Administración es el Órgano responsable de formular las políticas para la gestión del riesgo. La Dirección de la Sociedad tutela y supervisa las políticas y los sistemas y procedimientos de control interno, en relación con todos los riesgos de la Sociedad, con el objetivo de gestionar adecuadamente dichos riesgos y optimizar su gestión. Dada su reciente constitución, actualmente, la Sociedad está llevando a cabo los procedimientos necesarios para establecer las bases para la gestión del riesgo financiero.

Las actividades realizadas por la Sociedad desde su constitución el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 se han concentrado en los aspectos preparatorios y en el avance de la implantación de la infraestructura técnica, legal y humana necesaria para el desarrollo de las actividades de la Sociedad, de forma que esté en plenas condiciones operativas en el periodo de tiempo más breve posible.

4.1 Factores de riesgo financiero

a) Riesgo de precio de instrumentos financieros

El riesgo de mercado se deriva del riesgo del precio de los títulos de capital debido a las inversiones mantenidas por la Sociedad y clasificadas en el balance como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no mantiene activos clasificados en estas categorías, en consecuencia, la exposición directa a este riesgo no es significativa.

b) Riesgo de crédito

Los Administradores de la Sociedad han acordado las principales políticas y procedimientos en la materia y la Dirección de la misma se encargará de velar por su cumplimiento. Dada la reciente creación de la Sociedad, y con el objetivo de mitigar y controlar este riesgo esencial al que se verá expuesta la Sociedad, se están ya desarrollando las políticas mencionadas anteriormente y definiendo las instrucciones operativas correspondientes.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

Adicionalmente, dichas políticas en materia de riesgo de crédito vienen, en cierta medida, marcadas por los contratos de Administración y Gestión de activos firmados con las entidades cedentes (Nota 1.3). Por medio de dichos contratos, la Sociedad encomienda a las entidades cedentes la administración y gestión de los activos transmitidos. Las entidades cedentes se comprometen a aplicar de forma precisa los principios, políticas y procedimientos que se desarrollan en las instrucciones elaboradas por la Sociedad.

c) Riesgo de liquidez

La Dirección realiza un seguimiento de las previsiones de la reserva de liquidez de la Sociedad y el efectivo y equivalentes al efectivo en función de los flujos de efectivo esperados.

Al 31 de diciembre de 2012 las disponibilidades de efectivo de la Sociedad exceden del importe de sus pasivos exigibles a corto plazo.

d) Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés estructural es el definido como la exposición de la Sociedad a variaciones en los tipos de interés de mercado, derivada de la diferente estructura temporal de vencimientos y reprecitaciones de las partidas de activo y pasivo del balance. Para la gestión, medición y control integral de los riesgos de interés se están desarrollando los procesos y procedimientos que permitan un adecuado seguimiento de este riesgo y su impacto sobre el margen financiero de la Sociedad. Adicionalmente, la Sociedad estudiará la posibilidad de contratar derivados de cobertura para mitigar dicho riesgo.

e) Riesgo de tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2012 la exposición al riesgo de tipo de cambio no es significativa, dado el escaso nivel de saldos en moneda distinta del euro.

f) Otros riesgos

La Sociedad está expuesta al riesgo de precio del mercado inmobiliario, en la venta de terrenos, inmuebles y promociones, y a los riesgos de inflación propios del mercado de arrendamiento. El riesgo de precio ha sido considerado en la estimación de flujos de caja para el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, relacionado con ventas de promociones, suelos e inversiones inmobiliarias.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

4.2 Estimación del valor razonable

Los activos adquiridos por la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 han sido registrados en los epígrafes del balance de situación por su precio de adquisición, estimándose que no hay diferencia en su valor razonable a dicha fecha (Nota 1.3) y los pasivos por su valor de emisión.

5. Inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2012, el desglose de este epígrafe por categorías de activos es el siguiente:

	Miles de euros
Inmuebles arrendados	927.620
Inmuebles terminados	2.426.138
Terrenos y solares	2.812.430
Total	6.166.188

El movimiento durante el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 del saldo del epígrafe de Inversiones Inmobiliarias es el siguiente:

	Miles de euros
Saldo al 28 de noviembre 2012	-
Adiciones (Nota 1.3)	6.166.188
Retiros	-
Saldo al 31 de diciembre de 2012	6.166.188

Durante el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 no se han obtenido ingresos en concepto de alquileres derivados de Inversiones inmobiliarias.

La Sociedad cuenta con pólizas de seguros necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inversiones inmobiliarias. La cobertura de dichas pólizas se considera suficiente.

Al 31 de diciembre de 2012 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas y en uso.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2012 no existen importes entregados en garantía ni compromisos en firme de compraventa, salvo lo mencionado en la Nota 20.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

6. Inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo

El detalle de las partidas correspondientes a inversiones financieras a largo plazo y a corto plazo al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de euros		
	No corriente	Corriente	Total
Préstamos y partidas a cobrar	16.607.153	11.691.749	28.298.902
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	1.703.135	1.703.135
	16.607.153	13.394.884	30.002.037

a) Préstamos y partidas a cobrar

Al 31 de diciembre de 2012, el epígrafe "Préstamos y partidas a cobrar" recoge el importe correspondiente a los derechos de crédito recibidos de las entidades cedentes del Grupo 1 (Nota 1.3). En el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no ha concedido créditos a terceros.

El desglose, por diversos criterios, del saldo de Crédito a terceros del epígrafe de Préstamos y partidas a cobrar al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	Nº Activos	Precio
		Transferencia
Préstamos	62.435	26.493.181
Normal	28.047	8.368.902
Substandard	11.877	6.646.904
Dudoso	22.511	11.477.375
Créditos	5.709	1.589.844
Normal	1.810	537.427
Substandard	870	495.392
Dudoso	3.029	557.025
Otros	5	215.877
Total	68.149	28.298.902

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

El desglose por vencimientos del saldo de Crédito a terceros del epígrafe de Préstamos y partidas a cobrar al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Por vencimiento:	
Hasta 12 meses	11.691.749
Más de 12 meses	<u>16.607.153</u>
	<u>28.298.902</u>

Al 31 de diciembre de 2012 el saldo de Créditos a terceros en moneda distinta del euro no es significativo.

Los tipos de interés aplicados a los saldos de Crédito a terceros del epígrafe de Préstamos y partidas a cobrar al 31 de diciembre de 2012, son principalmente variables y referenciados al Euribor a distintos plazos más su correspondiente diferencial.

El importe nominal de los disponibles asociados a las operaciones anteriormente descritas al 31 de diciembre de 2012 asciende a 3.472.549 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no ha refinanciado ni reestructurado ninguna de las operaciones adquiridas, ni ha otorgado financiación adicional.

b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Al 31 de diciembre de 2012, el desglose del epígrafe Inversiones mantenidas hasta el vencimiento es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>				
	<u>Fecha Inicial</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>Nominal</u>	<u>Precio de emisión</u>	<u>Valor en libros</u>
Bonos MEDE EU000A1U97C2	12/12/2012	11/02/2013	397.000	99,99	396.986
Bonos MEDE EU000A1U97C2	17/12/2012	11/02/2013	34.500	99,99	34.499
Bonos MEDE EU000A1U97C2	31/12/2012	11/02/2013	1 271.600	99,99	1.271.556

De acuerdo con lo descrito en la Nota 10, la finalidad exclusiva de los valores con código ISIN EU000A1U97C2 por un importe total máximo de 2.500 millones de euros es su aplicación a la capitalización de la Sareb, habiéndose destinado al 31 de diciembre de 2012 a tal efecto un importe de 1.703.100 miles de euros (Nota 10a).

Al 31 de diciembre de 2012, el FROB ha realizado aportaciones consistentes en los valores con código ISIN EU000A1U97C2 por importe de 397.000 miles de euros y 34.500 miles de euros, como pago del precio de las acciones suscritas en las ampliaciones de capital del 12 de diciembre de 2012 y del 17 de diciembre de 2012, respectivamente (Nota 10).

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

Asimismo, con fecha 31 de diciembre de 2012 el FROB suscribió deuda subordinada contingentemente convertible, emitida por la Sociedad, por importe de 1.271.600 miles de euros. Como contraprestación a dicha suscripción, el FROB aportó a la Sociedad valores con código ISIN EU000A1U97C2 por importe de 1.271.600 miles de euros (Nota 11).

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales se había producido el vencimiento de los Bonos MEDE anteriormente señalados, habiéndose recibido la totalidad del efectivo. Al cierre del ejercicio se habían devengado ingresos financieros por importe de 3 miles de euros.

7. Existencias

Al 31 de diciembre de 2012, el desglose de este epígrafe por categorías de activos es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Obra en curso	470.124
Inmuebles terminados	<u>1.760.094</u>
Total	<u>2.230.218</u>

El movimiento durante el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 del saldo del epígrafe de "Existencias" es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 28 de noviembre 2012	-
Adiciones (Nota 1.3)	<u>2.230.218</u>
Retiros	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>2.230.218</u>

La Sociedad cuenta con pólizas de seguros necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de existencias. La cobertura de dichas pólizas se considera suficiente.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2012 no existen importes entregados en garantía ni compromisos en firme de compraventa, salvo lo mencionado en la Nota 20.

8. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 el saldo recogido en el epígrafe de "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" corresponde a créditos con las Administraciones Públicas.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

9. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El detalle de las partidas incluidas en este epígrafe del balance de al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Caja	-
Cuentas corrientes en entidades de crédito	<u>2.114.864</u>
	<u>2.114.864</u>

Los importes recogidos en Cuentas corrientes en entidades de crédito corresponden, fundamentalmente, a los saldos mantenidos en entidades de crédito y que se encuentran remunerados a tipos de interés de mercado, no superando en ningún caso el 1%.

10. Fondos propios

a) Capital social y prima de emisión

El capital social inicial de la Sociedad se fijó inicialmente en 60 miles de euros dividido en 60.000 acciones, números 1 a 60.000, de 1 euro de valor nominal cada una (numeradas de la 1 a la 60.000, ambas inclusive). Las acciones fueron totalmente suscritas por la entidad fundadora de la Sociedad, el FROB.

Con fecha 12 de diciembre de 2012 el entonces Accionista Único de la Sociedad, ejerciendo las facultades de la Junta General, aprobó aumentar el capital social de la Sociedad, fijado anteriormente en 60 miles de euros, en un importe de 99.250 miles de euros mediante la emisión de 99.250.000 acciones ordinarias que otorgan los mismos derechos y obligaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (numeradas de la 60.001 a la 93.310.000, ambas inclusive), alcanzado por tanto la cifra de 99.310 miles de euros.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 3 euros por acción, siendo por tanto la prima de emisión total de 297.750 miles de euros. La ampliación de capital por importe total de 397.000 miles de euros, fue totalmente suscrita y desembolsada por el FROB mediante la aportación consistente en los valores con código ISIN EU000A1U97C2, emitidos por el Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE) en base a la solicitud de fondos efectuada por el Reino de España en fecha de 3 de diciembre de 2012 (la Solicitud), de conformidad con las previsiones incluidas en el Memorando de Entendimiento sobre Condiciones de Política Sectorial Financiera (MOU) suscrito por el Reino de España con fecha 20 de julio de 2012 en el contexto de obtención por España de una línea de crédito del Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE) por un máximo de hasta 100.000 millones de euros destinada a la atención de necesidades de recapitalización del sector financiero. De acuerdo con la Solicitud mencionada, la finalidad exclusiva de los valores con código ISIN EU000A1U97C2 por un importe total máximo de 2.500 millones de euros es su aplicación a la capitalización de la Sareb, habiéndose destinado a 31 de diciembre de 2012 un importe de 1.703.100 miles de euros (Nota 6 b).

Asimismo, en la misma fecha, 12 de diciembre de 2012, se aprobó aumentar el capital social de la Sociedad, fijado anteriormente en 99.310 miles de euros, en un importe de 107.500 miles de euros mediante la emisión de 107.500.000 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (numeradas de la 93.310.001 a la 206.810.000, ambas inclusive), alcanzado por tanto la cifra de 206.810 miles de euros. Estas acciones también otorgan los mismos derechos y obligaciones que las existentes hasta la fecha. Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 3 euros por acción, siendo por tanto la prima de emisión total de 322.500 miles de euros. El FROB, Accionista Único de la Sociedad hasta esa fecha, renunció al derecho de suscripción preferente que reconoce el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital a fin de que las nuevas acciones pudieran ser suscritas por terceros. La ampliación de capital por importe de 430.000 miles de euros fue totalmente suscrita y desembolsada mediante la aportación dineraria de efectivo.

Estas ampliaciones de capital fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 17 de diciembre de 2012. A partir de esta fecha, la Sociedad perdió la condición de unipersonalidad.

Posteriormente, con fecha 17 de diciembre de 2012, la Junta General Extraordinaria de Accionistas aprobó aumentar el capital social de la Sociedad, fijado anteriormente en 206.810 miles de euros, en un importe de 23.562,5 miles de euros mediante la emisión de 23.562.500 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (numeradas de la 206.810.001 a la 230.372.500, ambas inclusive), alcanzado por tanto la cifra de 230.372,5 miles de euros. Dichas acciones otorgan los mismos derechos y obligaciones que las existentes hasta esa fecha. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 3 euros por acción, siendo por tanto la prima de emisión total de 70.687,5 miles de euros. Los entonces Accionistas de la Sociedad renunciaron al derecho de suscripción preferente a fin de que las nuevas acciones pudieran ser suscritas por terceros. La ampliación de capital por importe de 94.250 miles de euros fue totalmente suscrita y desembolsada mediante la aportación dineraria de efectivo.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

Adicionalmente, en la misma fecha, 17 de diciembre de 2012, la Junta acordó seguidamente aumentar el capital social de la Sociedad, fijado anteriormente en 230.372,5 miles de euros, en un importe de 8.625 miles de euros mediante la emisión de 8.625.000 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (numeradas de la 230.372.501 a la 238.997.500, ambas inclusive), alcanzado por tanto la cifra de 238.997,5 miles de euros. Estas acciones otorgan los mismos derechos y obligaciones que las existentes hasta la fecha. Las nuevas acciones se emitieron con una prima de emisión de 3 euros por acción, siendo por tanto la prima de emisión total de 25.875 miles de euros. Los Accionistas de la Sociedad renunciaron al derecho de suscripción preferente a fin de que las nuevas acciones pudieran ser suscritas exclusivamente por el FROB. En consecuencia, la ampliación de capital por importe total de 34.500 miles de euros, fue totalmente suscrita y desembolsada por el FROB mediante la aportación no dineraria consistente en los valores con código ISIN EU000A1U97C2, emitidos por el Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE) descritos anteriormente.

Estas ampliaciones de capital fueron inscritas en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 27 de diciembre de 2012.

Tras las sucesivas ampliaciones de capital efectuadas en el ejercicio, la composición del accionariado de la Sociedad al 31 de diciembre de 2012 es la siguiente:

	% participación	Miles de euros	
		Capital	Prima de emisión
Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB)	45,16%	107.935,0	323.625,0
Banco Santander, S.A.	17,15%	41.000,0	123.000,0
Caixabank, S.A.	12,34%	29.500,0	88.500,0
Banco de Sabadell, S.A.	6,90%	16.500,0	49.500,0
Banco Popular Español, S.A.	5,96%	14.250,0	42.750,0
Kutxabank, S.A.	2,62%	6.250,0	18.750,0
Resto de accionistas	9,87%	23.562,5	70.687,5
	100,00%	238.997,5	716.812,5

Las acciones son libremente transmisibles conforme a lo establecido en lo estatutos de la Sociedad.

La prima de emisión de acciones es de libre disposición.

b) Reserva legal

La Sociedad deberá dotar la reserva legal de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

c) Gastos de constitución y ampliaciones de capital imputados directamente en el patrimonio neto

En el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 no se han imputado gastos directamente al patrimonio neto en concepto de gastos de constitución de la Sociedad y gastos derivados de posteriores ampliaciones de capital, respectivamente.

d) Propuesta de distribución del resultado

La propuesta de distribución del resultado a presentar a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Miles de euros
	2012
<u>Base de reparto</u>	
Pérdidas y ganancias	(5.488)
	(5.488)
<u>Aplicación</u>	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(5.488)
	(5.488)

11. Obligaciones y otros valores negociables a corto y largo plazo

a) Deuda subordinada contingentemente convertible

A continuación se presenta el resumen de las principales características al 31 de diciembre de 2012 de la deuda subordinada contingentemente convertible (en adelante deuda subordinada u obligaciones subordinadas convertibles) emitida por la Sociedad:

	Miles de euros				
	Código ISIN	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tipo interés (*)	Saldo emitido
SAREB/8,00 OBSUBDCONV 20271127	ES0252506003	31/12/2012	27/11/2027	8%	2.862.200

(*) Sujeto a condiciones de devengo y pago

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

Las principales condiciones de las obligaciones subordinadas no garantizadas contingentemente convertibles se detallan a continuación.

- Todos los títulos pertenecen a una única serie y presentan los mismos términos y condiciones y atribuyen, por tanto, idénticos derechos a sus titulares. Son libremente transmisibles y están representadas por anotaciones en cuenta y han quedado inscritas en los registros contables a cargo de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) y de sus entidades participantes autorizadas.
- Devengo de los intereses: el tipo fijo pactado se devengará anualmente, salvo el primer período de devengo que abarca el período comprendido entre la fecha de desembolso y el 30 de junio de 2014. El pago del cupón queda sujeto a la existencia de beneficio o reserva distribuible suficiente.
- Amortización total: obligatoria el 27 de noviembre de 2027.
- Amortización parcial: es posible a discreción de la Sociedad a partir del quinto año desde la emisión en función de los ratios de solvencia y apalancamiento existentes.
- Conversión: la deuda subordinada será convertible en capital en caso de insuficiencia patrimonial de la Sociedad por: i) la existencia de pérdidas acumuladas resulten iguales o superiores al capital social más reservas de la misma o ii) encontrarse en causa de disolución por pérdidas que dejen reducido su patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social. En el supuesto de producirse la conversión, las acciones serán del mismo valor nominal, de la misma clase y serie y con igual contenido de derechos que las acciones ordinarias en circulación, y por un importe tal que la cifra de capital de la Sociedad represente un 2% del Valor de los Activos tras la conversión.
- Rango: las obligaciones subordinadas convertibles se sitúan en orden de prelación:
 - i. Por detrás de todos los acreedores comunes (senior) de la Sociedad;
 - ii. Pari passu con cualquier deuda subordinada, simple o convertible de la Sociedad, emitida o que se emita en el futuro, o que se haya incurrido o se incurra en el futuro bajo cualquier otro título.
 - iii. Por delante de las acciones ordinarias o preferentes de la Sociedad.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

- Naturaleza: al 31 de diciembre de 2012, en función del plan de negocio, los Administradores de la Sociedad han estimado que la probabilidad de conversión es remota y por tanto la naturaleza de la emisión es la de pasivo financiero.

Al 31 de diciembre de 2012 la deuda subordinada se encontraba totalmente suscrita y desembolsada mediante las correspondientes suscripciones en efectivo, excepto en el caso del FROB, que realizó una aportación no dineraria del importe indicado en bonos MEDE. La mayor parte de los suscriptores y su porcentaje de suscripción es similar al de la participación en el capital social.

b) Bonos Senior

Con fecha 27 de diciembre de 2012 se ha procedido a elevación a público la emisión de bonos sénior que han sido entregados a las entidades del llamado Grupo 1 en contraprestación de los activos transferidos por estas a la SAREB tal y como se ha descrito en la Nota 1.3. Los bonos sénior se han emitido a la par y están representados por anotaciones en cuenta. Las emisiones cuentan con aval incondicional e irrevocable de la Administración General del Estado, con renuncia al beneficio de exclusión. De acuerdo con la escritura de emisión, se contempla la amortización anticipada a elección del emisor, total o parcial, anualmente con fecha 31 de diciembre.

A continuación se resumen las principales características de los bonos sénior emitidos al 31 de diciembre de 2012:

Miles de euros					
	<u>Código ISIN</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tipo aplicable vigente</u>	<u>Saldo emitido</u>
SAREB/VAR BO 20131231 2012-1	ES0352506002	31/12/2012	31/12/2013	2,374%	11.008.100
SAREB/VAR BO 20141231 2012-2	ES0352506010	31/12/2012	31/12/2014	2,747%	16.512.600
SAREB/VAR BO 20151231 2012-3	ES0352506028	31/12/2012	31/12/2015	3,149%	9.173.600
					<u>36.694.300</u>

El tipo de interés se determinará como el Euribor a 3 meses más un diferencial. Dicho diferencial será el mismo durante toda la vida de cada emisión y se ha calculado el 27 de diciembre de 2012.

La fecha de pago de los cupones es trimestral los días 31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre de cada año hasta la correspondiente fecha de amortización final de cada emisión.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

A continuación se desglosan al 31 de diciembre de 2012 los titulares de los bonos sénior que han sido satisfechos como contraprestación de los activos adquiridos a las entidades cedentes del Grupo 1 con fecha 31 de diciembre de 2012 (Nota 1.3):

	Miles de euros
	Bonos sénior
Bankia, S.A. / Banco Financiero y de Ahorros, S.A.	22.317.600
Catalunya Banc, S.A.	6.708.300
Banco Gallego, S.A.	609.900
NCG Banco, S.A.	5.096.800
Banco de Valencia, S.A.	1.961.700
	36.694.300

En el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 el gasto por intereses devengado por los bonos sénior ha ascendido a un importe de 2.788 miles de euros y ha sido registrado en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012.

12. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El desglose de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Miles de euros
Proveedores	4.943
Acreedores varios	131
Pasivos por impuesto corriente	27
Otras deudas con Administraciones Públicas	1
	5.102

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

13. Situación fiscal

a) Activos y pasivos por impuestos corrientes y diferidos

El detalle de los saldos con las Administraciones Públicas al 31 de diciembre de 2012, es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Activos por impuestos corrientes	
Hacienda Pública Deudora por IVA / IGIC	1
	<u>1</u>
Activos por impuestos diferidos	
Diferencias temporarias	2.021
Créditos por bases imponibles negativas	331
	<u>2.352</u>
Pasivos por impuestos corrientes	
Hacienda Pública acreedora por IVA	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	27
Hacienda Pública retenciones colaboradores	-
Seguridad Social acreedora	1
	<u>28</u>

Los activos y pasivos por impuestos se compensan si en ese momento la Sociedad tiene el derecho exigible de compensar los importes reconocidos y tiene la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

b) Impuesto sobre beneficios

El cálculo de la cuota impositiva del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 es como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Resultado contable antes de impuestos	(7.840)
Diferencias permanentes	-
Diferencias temporarias:	6.738
- Originadas en el ejercicio	6.738
Base imponible fiscal del ejercicio	(1.102)
Cuota líquida el 30%	-
Retenciones y pagos a cuenta	1
Impuesto sobre Sociedades a pagar / (recuperar)	<u>(1)</u>

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

El Impuesto sobre Sociedades corriente resulta de aplicar un tipo impositivo del 30%.

De acuerdo con lo contemplado en las estimaciones iniciales del Plan de Negocio en elaboración, y en tanto en éste se contempla la generación de beneficios futuros que permitan la compensación de los mismos con créditos fiscales en el plazo de 10 años, los Administradores han optado por activar los créditos fiscales derivados de los resultados negativos del ejercicio 2012.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tiene abiertos a inspección por las Autoridades Fiscales todos los impuestos presentados que le son de aplicación desde su creación. La Dirección de la Sociedad no espera que, en caso de inspección, surjan pasivos adicionales de importancia.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las cuentas anuales.

Al 31 de diciembre 2012 la Sociedad no tiene actas de inspección abiertas con la Agencia Tributaria.

14. Ingresos y gastos

a) Gastos de personal

El epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias se desglosa como sigue:

	Miles de euros
Sueldos, salarios, indemnizaciones y asimilados	73
Cargas sociales	2
	75

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

El número medio de empleados en el curso del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 distribuido por categorías y sexos es el siguiente:

	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Directivos	2	1	3
Administrativos	-	1	1
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>4</u>

b) Otros gastos de explotación

El epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias incluye los siguientes conceptos:

	<u>Miles de euros</u>
Servicios exteriores	<u>4.889</u>
Arrendamientos	1
Servicios de profesionales independientes	4.863
Transportes	-
Servicios bancarios y similares	1
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	-
Suministros	24
Otros servicios	-
Tributos	-
Otros gastos de gestión corriente	<u>92</u>
	<u>4.981</u>

15. Resultado financiero

El Resultado financiero del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de se desglosa como sigue:

	<u>Miles de euros</u>
Ingresos financieros	<u>4</u>
De valores negociables y otros instrumentos financieros	
De terceros	4
Gastos financieros	<u>(2.788)</u>
De valores negociables y otros instrumentos financieros	
De terceros	-
De empresas vinculadas (Nota 11)	<u>(2.788)</u>
	<u>(2.784)</u>

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

16. Consejo de Administración y Alta Dirección

a) Retribución a los miembros del Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, el importe devengado por los miembros del Consejo de Administración ha ascendido a 157 miles de euros y se compone de los siguientes conceptos e importes:

	Miles de euros	
	Consejo de Administración	Alta Dirección
Sueldos	-	65
Dietas	92	-
Otras retribuciones	-	-
Indemnizaciones por cese	-	-
Pagos basados en instrumentos de patrimonio	-	-
	92	65

Durante el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. De la misma forma, no se han contraído obligaciones por estos conceptos durante el año.

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido remuneración alguna en concepto de participación en beneficios o primas. Tampoco han recibido acciones ni opciones sobre acciones durante el ejercicio, ni han ejercido opciones ni tienen opciones pendientes de ejercitar.

Dos miembros del Consejo de Administración ostentan la condición de ejecutivos y forman parte de la Alta Dirección, que está compuesta por 3 personas al 31 de diciembre de 2012.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

b) Participaciones, cargos y actividades de los miembros del Consejo de Administración análogas

La información relativa a los cargos, participaciones y actividades de los Consejeros que durante el ejercicio ocupaban cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad es la siguiente:

Administrador/persona vinculada	Sociedad con la misma, análoga o complementaria actividad	Cargo en la Sociedad 2012	Participación Número de acciones /o porcentaje 2012
Sra. D ^a . Belén Romana García	-	-	-
Sr. D. Walter de Luna Butz	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.	-	0,000
	CaixaBank, S.A.	-	0,000
	Deutsche Bank	-	0,000
	Banco Santander, S.A.	-	0,000
Sr. D. Rodolfo Martín Villa	-	-	-
Sra. D ^a . Ana María Sánchez Trujillo	-	-	-
Sr. D. Remigio Iglesias Surribas	Metrovacesa, S.A.	Consejero	0,000
	Banco Santander, S.A.	Director General Adjunto	0,001
Sr. D. Antonio Massanell Lavilla	CaixaBank, S.A.	Director General	0,000
	Mediterránea Beach & Golf Community, S.A.	Vicepresidente	-
Sr. D. Francisco Juan Sancha Bermejo	Banco Popular Español, S.A.	Director General Adjunto	0,002
Sr. D. Miquel Montes Güell	Banco de Sabadell, S.A.	Director General	0,031
	Sabadell United Bank, National Association	Consejero	-
	Solvía Developments, SL.U.	Consejero	-
	Solvía Hoteles SL.U.	Consejero	-
	Solvía Housing SL.U.	Consejero	-
Sr. D. Antonio Trueba Bustamante	Gecina, S.A.S.	Consejero	0,000
Sr. D. José Ramón Montserrat Miró	CaixaBank, S.A.	Subdirector General	0,000
	Corporación Hipotecaria Mutua, E.F.C. S.A.U.	Consejero	-
	Gesticaixa SGFT, S.A.U.	Consejero	-
Sr. D. José Ramón Álvarez-Rendueles Medina	Inmobiliaria Colonial, S.A.	-	0,000
	CaixaBank, S.A.	-	0,000
	Banco Santander, S.A.	-	0,000
	Banesto, S.A.	-	0,000
	Banco de Sabadell, S.A.	-	0,000
	Royal Bank of Scotland	-	0,000
	Mapfre, S.A.	-	0,000
	Bolsas y Mercados Españoles, SHMSF, S.A.	-	0,000
Sr. D. Emiliano López Atxurra	-	-	-
Sr. D. Francisco Javier Trillo Garrigues	Bankia, S.A.	-	0,000
	Banco Popular Español, S.A.	-	0,000
	CaixaBank, S.A.	-	0,000
Sr. D. Celestino Pardo Núñez	-	-	-
Sr. D. Luis Ángel Sánchez-Merlo Ruíz	-	-	-

Las actividades declaradas por los Consejeros lo son dada la naturaleza especial de la Sociedad y no por considerarse que concurre analogía a los efectos del artículo 21.6 del Real Decreto 1559/2012. En todo caso, la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas será informada de la declaración contenida en la presente Memoria a los efectos del artículo 230 y concordantes de la Ley de Sociedades de Capital.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

17. Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera ñ Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio

Durante el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 no ha habido pagos a proveedores ni existen al 31 de diciembre de 2012 saldos con proveedores por encima de los plazos máximos legales previstos en la Ley 15/2011, de 5 de julio.

18. Información sobre medio ambiente

Las operaciones globales de la Sociedad se rigen por Leyes relativas a la protección del medioambiente (Leyes medioambientales). La Sociedad considera que cumple sustancialmente tales Leyes y que mantiene procedimientos diseñados para garantizar y fomentar su cumplimiento. La Sociedad considera que ha adoptado las medidas oportunas en relación con la protección y mejora del medioambiente y la minimización, en su caso, del impacto medioambiental, cumpliendo la normativa vigente al respecto. Durante el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas de carácter medioambiental ni ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y cargas de carácter medioambiental, ni considera que existan contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

19. Honorarios de auditoría

El importe de los honorarios devengados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de las cuentas anuales individuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 de la Sociedad ha ascendido a un importe de 15 miles de euros. Durante 2012, se han devengado honorarios por otras sociedades que utilizan la marca PricewaterhouseCoopers como consecuencia de otros servicios prestados por importe de 30 miles de euros.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

20. Hechos posteriores al cierre

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2012 se han producido los siguientes hechos relevantes:

a) Emisión de deuda subordinada

Con fecha 27 de febrero de 2013 la Sociedad ha emitido deuda subordinada contingentemente convertible (en adelante deuda subordinada u obligaciones subordinadas convertibles) por un importe de 737.800 miles de euros.

A continuación se presenta el resumen de las principales características de la deuda subordinada emitida por la Sociedad con fecha 27 de febrero de 2013:

	Miles de euros				
	Código ISIN	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tipo vigente (*)	Saldo emitido
SAREB/8,00 OBSUBDCONV 20271127 2013	ES0252506011	27/02/2013	27/11/2027	8%	737.800

(*) Sujeto a condiciones de devengo y pago

Las principales condiciones de las obligaciones subordinadas no garantizadas contingentemente convertibles son idénticas a las de las obligaciones contingentemente convertibles emitidas con fecha 27 de diciembre de 2012 (Nota 11 a). Esta deuda subordinada ha sido totalmente suscrita y desembolsada mediante las correspondientes suscripciones en efectivo.

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales la deuda subordinada anterior se encontraba totalmente suscrita y desembolsada mediante las correspondientes suscripciones en efectivo. La mayor parte de los suscriptores y su porcentaje de suscripción es similar al de la participación en el capital social.

b) Transmisión de activos de entidades del Grupo 2 y emisión de bonos senior

Con fecha 28 de febrero del 2013 la Sociedad y las entidades que conforman el Grupo 2 (constituido por las entidades bancarias que requieren inyecciones de recursos públicos, Banco Mare Nostrum, S.A., Liberbank, S.A., Banco Grupo Caja3, S.A. y Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A., en adelante las entidades cedentes del Grupo 2) firmaron los correspondientes contratos de transmisión de activos, en cumplimiento de la obligación legal de transmitir establecida en las Disposiciones Adicionales Octava y Novena de la Ley 9/2012, del Real Decreto 1559/2012 de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos y sobre la base de la Resolución del FROB.

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

La transmisión de dichos activos se ha llevado a cabo el 28 de febrero de 2013. En consecuencia, en dicha fecha la Sociedad ha adquirido los activos procedentes de las entidades cedentes del Grupo 2 en pleno dominio, libres de toda carga real o personal, gravamen o derecho de terceros.

Los activos han sido transmitidos por las entidades cedentes del Grupo 2 a la Sociedad como un todo y por un precio único, quedando definidos dichos activos, en cuanto a su calificación contable, de la misma forma que se detalla en la Nota 1.3.

Con fecha 28 de febrero de 2013 la Sociedad ha realizado tres emisiones de bonos sénior como pago del precio de los activos transmitidos por las entidades que forman el Grupo 2 (Banco Mare Nostrum, S.A., Liberbank, S.A., Banco Grupo Caja3, S.A. y Banco de Caja España de Inversiones, Salamanca y Soria, S.A.).

A continuación se resumen las principales características de los bonos senior emitidos el 28 de febrero de 2013:

				Miles de euros	
	Código ISIN	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tipo aplicable vigente	Saldo emitido
SAREB/VAR BO 20140228 2013-1	ES0352506036	28/02/2013	28/02/2014	1,452%	4.225.900
SAREB/VAR BO 20150228 2013-2	ES0352506044	28/02/2013	28/02/2015	2,227%	6.339.200
SAREB/VAR BO 20160228 2013-3	ES0352506051	28/02/2013	28/02/2016	2,674%	3.521.700
					14.086.800

A continuación se desglosan los titulares de los bonos sénior que han sido satisfechos como contraprestación de los activos adquiridos a las entidades cedentes del Grupo 2 con fecha 28 de febrero de 2013:

	Miles de euros Importe Suscrito
Banco Mare Nostrum	5.819.600
Liberbank	2.917.800
Caja 3	2.212.000
CEISS	3.137.300
	14.086.700

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

Memoria de las cuentas anuales del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

(Expresada en miles de euros)

c) Ampliación de capital

Con fecha 13 de febrero de 2013, la Junta General Extraordinaria de Accionistas ha aprobado aumentar el capital social de la Sociedad, fijado anteriormente en 238.997,5 miles de euros, en un importe de 61.062,5 miles de euros mediante la emisión de 61.062.500 acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una de ellas (numeradas de la 238.997.501 a la 300.060 miles de euros. Dichas acciones otorgan los mismos derechos y obligaciones que las existentes hasta esa fecha. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 3 euros por acción, siendo por tanto la prima de emisión total de 183.187,5 miles de euros. Los entonces Accionistas de la Sociedad renunciaron al derecho de suscripción preferente a fin de que las nuevas acciones pudieran ser suscritas por cualquiera de ellos o por terceros en la proporción que desearan.

Esta ampliación de capital ha sido inscrita en el Registro Mercantil de Madrid con fecha 19 de febrero de 2013.

Tras la mencionada ampliación de capital efectuada, la composición del accionariado de la Sociedad es la siguiente:

	% participación	Miles de euros	
		Capital	Prima de emisión
Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB)	45,01%	135.060,0	405.000,0
Banco Santander, S.A.	17,28%	51.850,0	155.550,0
Caixabank, S.A.	12,44%	37.325,0	111.975,0
Banco de Sabadell, S.A.	6,93%	20.800,0	62.400,0
Banco Popular Español, S.A.	5,97%	17.925,0	53.775,0
Kutxabank, S.A.	2,62%	7.875,0	23.625,0
Resto de accionistas	9,75%	29.225,0	87.675,0
	100,00%	300.060,0	900.000,0

Las acciones son libremente transmisibles conforme a lo establecido en los estatutos de la Sociedad.

d) Otros acontecimientos significativos

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, y de acuerdo con lo contemplado con los contratos de gestión señalados en la Nota 1.3, las entidades cedentes vienen ejecutando las operaciones de cobro y devengo de intereses, correspondientes a los créditos, y de alquiler y venta de inmuebles, correspondientes a los activos inmobiliarios. El efecto de dichas operaciones será registrado, como corresponde, en el ejercicio 2013, sin que ninguna de dichas operaciones tenga impacto en las cuentas anuales que se formulan.

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

Informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

Exposición fiel del negocio

En el período comprendido entre la constitución de la Sociedad y el cierre del ejercicio 2012 las únicas operaciones realizadas han sido las correspondientes a la transmisión de activos (financieros e inmobiliarios) efectuadas con efectos 31 de diciembre de 2012, y que han sido descritas en la Nota 1.3 de la Memoria adjunta.

Por tanto, y más allá de lo anteriormente señalado, durante el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 no ha sido realizada operación alguna de las que se prevén contribuirán a la consecución del objeto social durante los próximos ejercicios. Las actividades realizadas por la sociedad en este periodo se han concentrado en los aspectos preparatorios y en el avance de la implantación de la infraestructura técnica, legal y humana necesaria para el desarrollo de las actividades de la sociedad, de forma que esté en plenas condiciones operativas en el periodo de tiempo más breve posible.

Actividades principales

En base a los activos transmitidos por las entidades del Grupo 1 al cierre del ejercicio, más los correspondientes a las entidades del Grupo 2 recibidos en febrero de 2013, que básicamente se corresponden con derechos de crédito y activos inmobiliarios, las actividades de la Sociedad se van a concentrar en la gestión centralizada de los activos recibidos para proceder a su desinversión y gestión ordenada durante el periodo limitado de 15 años con el que se constituye la Sociedad.

Dichas actividades comprenderán, entre otras:

- La enajenación de activos recibidos (derechos de crédito y activos inmobiliarios), optimizando su valor.
- La explotación en régimen de arrendamiento operativo para aquellos inmuebles en los que dicha actividad sea posible.
- El desarrollo, hasta su finalización, de los proyectos inmobiliarios que han sido transmitidos en diferentes grados de ejecución de obra, siempre que el mismo suponga la generación de plusvalías.

Evolución previsible de la Sociedad

En el momento actual se está elaborando el Plan de Negocio de la Sociedad en el que se desarrollan, a lo largo del período de 15 años señalado, las actividades descritas anteriormente. Las conclusiones de dicho Plan de Negocio, que en su momento serán comunicadas, fijarán la evolución de la Sociedad a futuro. A la fecha de formulación del presente informe de gestión, no son previsibles desviaciones significativas respecto a la información que ha venido publicándose respecto al mencionado Plan.

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

Informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

Principales riesgos del negocio, gestión de riesgos y utilización de instrumentos financieros

Adicionalmente a los factores de riesgo financiero y su gestión, descritos en la Nota 4 de la Memoria adjunta, la Sociedad tiene identificados, inicialmente, los siguientes factores de riesgo que pueden afectar a la consecución de los objetivos de la misma:

- Crisis en el mercado patrimonial (precios, ocupaciones, impagos).
- Descensos en la valoración de activos
- Crisis financiera y de liquidez, por lo que pudiera afectar a futuros adquirentes de activos de la Sociedad.
- Impacto de posibles cambios en la legislación fiscal/legal.

En la elaboración del Plan de Negocio ya señalada se están teniendo en cuenta dichos riesgos y su forma más eficiente de gestionarlos.

En lo relativo a la utilización de instrumentos financieros de cobertura de tipos de interés, señalar que durante el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 no se ha realizado contratación de dichos productos. No obstante, de cara a futuro, y con objeto de eliminar las posibles incertidumbres sobre el comportamiento y evolución de los tipos de interés, es previsible que se haga uso de instrumentos de coberturas de tipo de interés.

Adquisición de acciones propias

Al 31 de diciembre de 2012 la Sociedad no tenía acciones propias. Asimismo, no se ha producido durante el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y 31 de diciembre de 2012 compra alguna de acciones propias de la Sociedad.

Investigación y desarrollo

Durante el ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y 31 de diciembre de 2012 no se ha incurrido en gasto de investigación y desarrollo.

Acontecimientos significativos posteriores al cierre

No se han producido otros hechos posteriores adicionales respecto a los ya señalados en la Nota 20 de la Memoria adjunta.

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

Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

El Consejo de Administración de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. en fecha 20 de marzo de 2013, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital y del artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales y el Informe de gestión del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2012, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito.

Dña. Belén Romana García
Presidenta

D. Walter de Luna Butz
Consejero

D. Rodolfo Martín Villa
Consejero

Dña. Ana María Sánchez Trujillo
Consejero

D. Remigio Iglesias Surribas
Consejero

D. Antonio Massanell Lavilla
Consejero

D. Francisco Juan Sancha Bermejo
Consejero

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

Formulación de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio comprendido entre el 28 de noviembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2012

D. Miquel Montes Güell
Consejero

D. Antonio Trueba Bustamante
Consejero

D. José Ramón Montserrat Miró
Consejero

D. José Ramón Álvarez-Rendueles
Medina
Consejero

D. Emiliano López Atxurra
Consejero

D. Javier Trillo Garrigues
Consejero

D. Celestino Pardo Núñez
Consejero

D. Luis Ángel Sánchez-Merlo Ruíz
Consejero