

Reestructuración y Recapitalización del Sector Bancario: la Sociedad de Gestión de Activos (Sareb)

29 de octubre, 2012

Índice

1 Contexto y propósito de la Sareb

2 Situación actual

3 Principales características de la Sareb

- Estructura y gobierno
- Perímetro y tamaño
- Valor de transferencia
- Plan de negocio y estructura financiera

4 Próximo pasos

1. Contexto y propósito de la Sareb (I)

Proceso de Reestructuración y Recapitalización del sector bancario español

- **Las autoridades nacionales han realizado grandes avances** en la hoja de ruta establecida en el **Memorándum de Entendimiento (MoU)** para la reestructuración y recapitalización del sector bancario español, en particular, en la revisión de los segmentos vulnerables del sector:
 - ✓ **Determinación de las necesidades de capital** de cada banco mediante prueba de resistencia (análisis *top-down* y *bottom-up*)
 - ✓ **Planes de recapitalización, reestructuración y/o resolución** de los bancos más vulnerables
 - ✓ **Segregación de los activos problemáticos** de los bancos que precisan apoyo público para su recapitalización y transferencia a una sociedad de gestión de activos.

Sareb

1. Contexto y propósito de la Sareb (II)

Objetivos de la Sociedad de Gestión de Activos

- **Pieza clave en el proceso de saneamiento de las entidades al**
 - ✓ Permitir la segregación de los activos de los balances de las entidades que requieren ayuda pública,
 - ✓ Reducir sustancialmente cualquier incertidumbre sobre la viabilidad de dichas entidades y
 - ✓ Facilitar la gestión centralizada de los activos problemáticos para proceder a su desinversión y gestión ordenada durante un periodo de 15 años.
- Para ello **se ha diseñado un vehículo rentable**, sobre la base de unas valoraciones prudentes, que no formará parte del sector público.
- En concreto, **la Sareb**:
 - Optimizará los niveles de preservación y recuperación del valor
 - Minimizará las posibles distorsiones en los mercados que se puedan derivar de su actuación
 - Utilizará el capital de forma eficiente
 - Será una sociedad rentable que perseguirá minimizar por lo tanto el uso de los recursos públicos y los costes para los contribuyentes.

2. Situación actual

Diseño de la Sociedad de Gestión de Activos

- **El MoU establece** que su esquema general y su marco legislativo se concretarán por las autoridades españolas, en consulta con la Comisión Europea, el Banco Central Europeo, el Mecanismo Europeo de Estabilidad (MEDE) y el Fondo Monetario Internacional (FMI).
- **El Real Decreto-ley 24/2012**, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, actualmente en fase de tramitación parlamentaria como proyecto de Ley, estableció sus características básicas e incorporará mayores detalles sobre aspectos tales como:
 - Régimen supervisor y sancionador de la Sareb
 - Régimen fiscal
- Finalmente, el **Proyecto de Real Decreto** por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos y de sus patrimonios separados, que ha estado en audiencia pública hasta la semana pasada, concretará detalles de la gobernanza de la Sareb, de los activos transferibles y de la metodología para la determinación del valor de transmisión.

3. Principales características de la Sareb (I)



**Gobierno
de la Sareb**

- La sociedad se establece inicialmente como una única sociedad o vehículo legal que **podrá constituir fondos de activos** específicos.
- Los **órganos de gobierno** de la sociedad serán los establecidos en la Ley de Sociedades de Capital para las sociedades anónimas con las siguientes particularidades:
 - **Consejo de Administración** con un mínimo de 5 y un máximo de 15 miembros y al menos una tercera parte independientes. Con personas de reconocida honorabilidad comercial y profesional
 - **Comité de Auditoría y Comité de Retribuciones y Nombramientos**, con mayoría de independientes.
 - A su vez contará con **Comités de dirección, de riesgos, de inversiones, y de activos y pasivos**.
- Adicionalmente, habrá una **Comisión de Seguimiento**, ajena a la estructura de la Sareb, de composición cuatripartita (Ministerio de Economía y Competitividad, Ministerio de Hacienda, Banco de España y CNMV), para la vigilancia del cumplimiento de los objetivos generales por los que se constituye la sociedad.

3. Principales características de la Sareb (II)



- Los **recursos propios** de la Sareb serán aproximadamente un 8% sobre el volumen de activos totales.
- La **estructura de capital** de la Sareb estará compuesta por una participación no mayoritaria del FROB y otra mayoritaria que corresponderá a inversores privados.
- Una parte de los recursos propios podría estar instrumentada mediante **bonos subordinados**.

3. Principales características de la Sareb (III)

Perímetro

- En una primera fase se traspasarán los activos de los bancos clasificados en el **Grupo 1**



- En una segunda fase, se transferirán los activos de las entidades del **Grupo 2**

Tipo de activo	Características
Activos adjudicados	<ul style="list-style-type: none"> Activos adjudicados inmobiliarios cuyo valor neto contable sea superior a 100,000 €
Préstamos o créditos a promotores	<ul style="list-style-type: none"> Préstamos cuyo valor neto contable sea superior a 250.000 €, definido por total acreditado.
Participaciones empresariales	<ul style="list-style-type: none"> Participaciones accionariales de control vinculadas al sector promotor

3. Principales características de la Sareb (IV)



Tamaño

- El volumen de activos a transferir teniendo en cuenta solo la parte correspondiente a las entidades del Grupo 1 se estima en **45.000 millones €**.
- Este **aumentará tras la incorporación** de los activos de las entidades del **Grupo 2** en 2013.
- **En ningún caso**, tal y como establece el Real Decreto actualmente en fase de tramitación, **el tamaño de la Sareb excederá de 90.000 millones de €**.

3. Principales características de la Sareb (V)



- El **precio de transferencia** se concretará sobre la base de dos componentes diferenciados
 - ✓ El **valor económico real** de los activos
 - ✓ **Ajustes adicionales por tipo de activos** como consecuencia de la transmisión de los activos a la Sareb por aspectos tales como:
 - Adquisición en bloque de activos
 - Cobertura de determinados riesgos de la Sareb
 - Consideración de determinados gastos que estaban soportados por las cuentas de resultados de las entidades y que ahora deberán ser asumidos por la sociedad
 - O las perspectivas de desinversión de los activos transferidos a la misma

- El **precio de transferencia** no constituye una referencia para la valoración de activos bancarios no transferidos

3. Principales características de la Sareb (VI)

Valor de transferencia

- **Estos precios**, teniendo en cuenta los descuentos mencionados, representan aproximadamente un **descuento** del 63% con relación al valor bruto en libros para los activos adjudicados y del 45,6% en préstamos.

Tipo de Activo	Recorte Medio	Tipo de Activo	Recorte Medio
1. Préstamos	45,6%	2. Activos Adjudicados	63,1%
1.1 Vivienda Terminada	32,4%	Vivienda nueva	54,2%
1.2 Obra en Curso	40,3%	Promociones en curso	63,2%
1.3 Suelo Urbano	53,6%	Suelo	79,5%
1.4 Otro Suelo	56,6%		
1.5 Otros con Garantía Real	33,8%		
1.6 Otros sin Garantía Real	67,6%		

3. Principales características de la Sareb (VII)

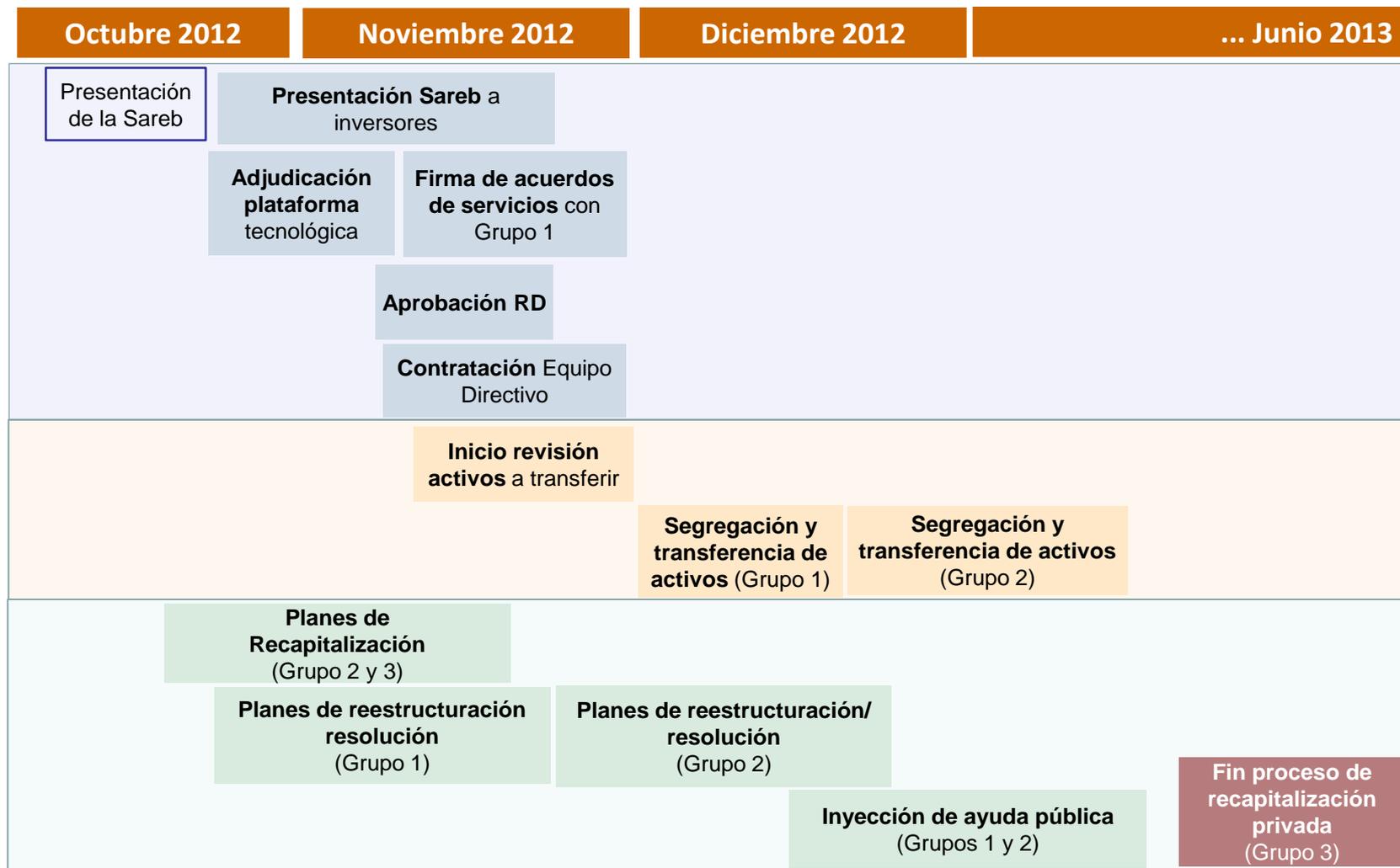
Plan de negocio provisional

- Se está diseñando un **plan de negocio preliminar** con un horizonte a 15 años vista que contempla la evolución macroeconómica y financiera de la economía española y del mercado inmobiliario en particular.
- Se considera también la capacidad de absorción de mercado de cada **tipo de activo y de la región** en la que esté localizado.
- La sociedad contará con una **rentabilidad esperada sobre el capital (RoE) en torno al 14-15%** en un escenario conservador
- Las características del negocio de la Sareb, la propia evolución del ciclo inmobiliario hacen que la rentabilidad media mencionada sea compatible con resultados modestos en los primeros años.

Estructura financiera

- La sociedad contará con las siguientes **fuentes de financiación**:
 - **Deuda senior avalada por el Estado** que emitirá la Sareb como contrapartida por los activos recibidos por los bancos
 - **Deuda subordinada y capital ordinario** suscritos por inversores privados y por el FROB

4. Próximos pasos



Reestructuración y Recapitalización del Sector Bancario: la Sociedad de Gestión de Activos (Sareb)

29 de octubre, 2012