

Report

Assets Under Management

Barcelona
Madrid
Sao Paulo
London
Boston
Frankfurt
New York

axis
CORPORATE



Diciembre 2016, Barcelona

Creating value
through transformation

axiscorporate.com

Sumario



| | | | | | | | |
|-------------------------------------------------|----|----------------------------|----|----------------------|----|-----------------|----|
| PRESENTACIÓN | 05 | SITUACIÓN ACTUAL EN EUROPA | 08 | TENEDORES DE ACTIVOS | 32 | ANEXOS | 42 |
| RESUMEN EJECUTIVO Y PRINCIPALES TENDENCIAS 2017 | 06 | SITUACIÓN ACTUAL EN ESPAÑA | 22 | SERVICERS | 36 | SOBRE EL REPORT | 53 |

Presidente Ejecutivo

Casimiro Gracia

Socios de Financial Services y Real Estate

Luis Fernández de Nograro

José Masip

Joan Carbonell

Guillermo Ruiz

Edita

Corporate Marketing and Branding Department

©Axis Corporate

Edición: Diciembre 2016

Assets Under Management Report



Luis Fernández

Managing Partner de Servicios Financieros y Real Estate



José Masip

Socio de Servicios Financieros y Real Estate

En los últimos años hemos vivido la venta del servicing financiero e inmobiliario por parte de las entidades financieras, o comúnmente denominados “tenedores de activos”, hacia fondos inversores. Este hecho ha supuesto que los años 2014 y 2015 hayan surgido nuevos actores en el mercado que juegan y jugarán en el futuro un papel activo y vital en el mercado, tanto en la transformación del sector inmobiliario como en el financiero.

El informe de “Assets Under Management” tiene como objetivo recorrer el pasado, presente y futuro del mercado inmobiliario que está afrontando su redefinición debido a la aparición de nuevos actores que afecta, también, por la tipología de producto que gestionan, al sector financiero. Estos nuevos players están absorbiendo la gestión de la mayor parte del ciclo de vida del producto en el que se han especializado: los préstamos o créditos en la mayoría asociados con una garantía real.

Este hecho se traduce en que los nuevos actores se encuentren obligados a ofrecer un servicio integral que se origina en la gestión del cobro, pasando al recobro de la deuda, a interceder en acciones de reestructuración y/o acabar en el ciclo de la recuperación, para posteriormente, entre otros, proceder a su desinversión vía venta del préstamo, venta de carteras, venta de colaterales o bien venta inmobiliaria.

Bajo este nuevo paradigma, nuestros expertos realizan un estudio ajustado a esta nueva realidad de servicio totalmente enfocada a un producto originariamente financiero, la gestión de deuda, para finalmente acabar en un producto que ha sido convertido en un activo inmobiliario, con impacto en contribución negativa a la cuenta de resultados y que precisa de una rápida celeridad en su desinversión.

En este contexto, el estudio analiza variables económicas clave y, particularmente, de entidades financieras en Europa que pueden dar origen a la aparición de un posible “interés”

inversor que puede hacer o ha hecho replicar el modelo de mercado actualmente establecido en España. Es decir, que pueda orientarnos a que exista una tendencia de conformación de carteras para su venta, que aumenten las acciones de recuperación que repercuta en una aumento de los niveles de stocks de activos inmobiliarios en el balance y, que por ello, conlleven a una configuración de mercado similar al de España en cuanto a la generación de Servicers; o simplemente que haga plantearse la posible aparición de un fondo, como en España, Irlanda o Alemania, para la reestructuración de los activos financieros (denominado comúnmente como “banco malo”).

El informe continua con una visión de análisis de los factores claves económicos que conjugan actualmente en España y su posible generación, evolución y tendencia de los llamados créditos irregulares, para combinarlo con la situación del mercado inmobiliario en aras de prever la dinamización en su posible desinversión de balance.

El estudio ultima su análisis realizando un estudio de la concentración de esta tipología de productos entre los tenedores de dichos activos (entidades financieras) y los nuevos actores denominados Servicers.

Esperamos que, además de que nuestra visión y experiencia sean útiles y de vuestro interés, encuentre en este informe las claves del escenario futuro del sector que le aporte valor en su reflexión.

Resumen ejecutivo y principales tendencias 2017

“A parte de convertirse en actores principales en el sector inmobiliario, los Servicers deberán convertirse en socios de los bancos ofreciendo soluciones y productos financieros, apostar por la concentración e internacionalizarse hacia mercados potenciales como el griego, italiano o portugués”

Los denominados Servicers (nuevas sociedades nacidas de las antiguas filiales inmobiliarias de la banca) están impulsando las promociones de viviendas aprovechando la recuperación del sector en las zonas con demanda, a la vez que se encuentran totalmente (Aktua y Haya en alto porcentaje) o parcialmente (Servihabitat, Altamira o Aliseda) ofreciendo servicios de gestión de préstamos (“Lending”) a sus socios financieros y otros clientes.

Tras el concurso de Ibero por parte de Sareb tuvo lugar una reestructuración en el mercado, estableciendo el 80% de mercado en manos de 5 Servicers multicliente de los 12 cuyo mercado asciende a €297 bn de activos bajo gestión.

Una vez superada las migraciones, los Servicers deberán consolidar su modelo de servicio, la adecuación del producto tanto inmobiliario como financiero y prepararse para un posible proceso de concentración y expansión sectorial e internacional.

“200.000 millones de activos improductivos siguen representando un porcentaje significativo del activo total de los bancos en su negocio en España”

La cifra total de créditos dudosos se sitúa en 117.717 millones de euros a septiembre 2016, 2.339 millones menos que el mes anterior, y ha alcanzado su nivel más bajo desde mayo de 2011. Ello ha permitido que la morosidad encadene siete meses consecutivos por debajo del umbral del 10%.

Bankia y Sabadell son los bancos que más han reducido su tasa de morosidad en lo que va de año. Con caídas de 1,3 y 1,19 puntos, respectivamente, según los datos hechos públicos por las entidades sobre los resultados hasta septiembre 2015, se prevé que la morosidad siga cayendo debido a la mejora de la economía y el empleo.

El menor ritmo de entrada de activos morosos permite realizar menos provisiones para afrontar pérdidas en las cuentas de resultados de las entidades. Aun así, no debemos olvidar que éstas se encuentran muy penalizadas por la continuidad de bajos tipos de interés, lo que repercutirá en la continuidad de búsquedas alternativas que la hagan mejorar. Es por ello, que se prevé que continúen con el plan de generar valor en los procesos de desinversión mediante la venta de activos no estratégicos.

Recordemos que en cuanto a los activos improductivos el supervisor cifra en 200.000 millones (solo un 12% menos que hace un año), por lo que se prevé que el volumen de venta de carteras para el próximo año se mantenga en niveles parecidos a la de este.



“Pese a que se observan bastantes indicios de mejora en la economía de la zona euro, la recuperación sigue basándose en gran medida en un conjunto de condiciones financieras que, a su vez, dependen de un apoyo monetario continuado”

Se prevé que continúen las medidas de política monetaria adoptadas en Europa, impactando en resultados tangibles en términos de actividad económica y empleo.

Se estima que el PIB en la eurozona finalice este año en torno al 1,6%, y para el 2017, se estima que se retraiga una décima, situándose en torno al 1,5%.

La inflación subirá moderadamente hasta situarse por encima del 1%, en parte motivado por la previsión de aumento de los precios del petróleo. En general, la inflación en la zona del euro se espera que suba de un 0,3% en 2016 a un 1,4% en 2017.

La eurozona necesita mejorar su tasa de paro laboral, que se prevé se sitúe en torno al 10% para este año (el doble con respecto a otras economías como la estadounidense). Para el 2017 se espera una mejora de la misma en 0,2 pp, situándose en el 9,8%.

Finalmente, los países de Grecia y Chipre son los que sufren mayor tasa de morosidad y de paro de la eurozona, junto con una nula o negativa variación del PIB.

“La recuperación económica en España continúa avanzando, y no presenta, hasta el la fecha, posibles signos que indiquen un agotamiento”.

Para este año se espera que el PIB se sitúe en el 2,8%, apuntando para el 2017 a una contención del mismo alrededor del 2,3%.

En relación a la tasa de paro, este año España se sitúa en torno al 21%, y para finales de año se espera mejorar, alcanzando el 19,1%. En cuanto al 2017, se prevé estar en torno al 18%, gracias tanto al crecimiento de la economía como a la creación de empleo (+800.000 puestos de trabajo). Se prevé que esta dinámica se mantendrá acorde a un ritmo similar al actual.

Con respecto al sector inmobiliario, se estima que los precios de la vivienda terminen manteniéndose en un balance positivo el próximo año mediante la venta de más de 450.000 casas, produciendo una revalorización del precio medio en torno al 3% anual.

El mercado de alquiler seguirá siendo un valor de inversión al alza, ya que gozan de mayor rentabilidad bruta (efecto combinado de la revalorización de la vivienda, más la renta que se obtiene al ponerla en alquiler, antes de impuestos) en torno al 8,3%, frente a otros productos financieros que, actualmente, están ofreciendo retornos cercanos al cero o incluso negativos (Ibex35).

1

Situación actual en Europa

Caracterizada por la alta morosidad concentrada en los países del sur y del este, así como por una lenta recuperación económica, se espera que surjan nuevos escenarios de inversión.

Situación macro-económica: Europa en función del ratio de NPLs

Heredado de la crisis financiera de 2007, Europa va experimentando una lenta recuperación en cuanto a la tasa de morosidad de sus entidades financieras (especialmente los países del sur y del este).

Medidas regulatorias, correctivas y de reestructuración financiera han favorecido a que algunos países, como es el caso de España, estén por debajo de la media europea en cuanto a morosidad se refiere.

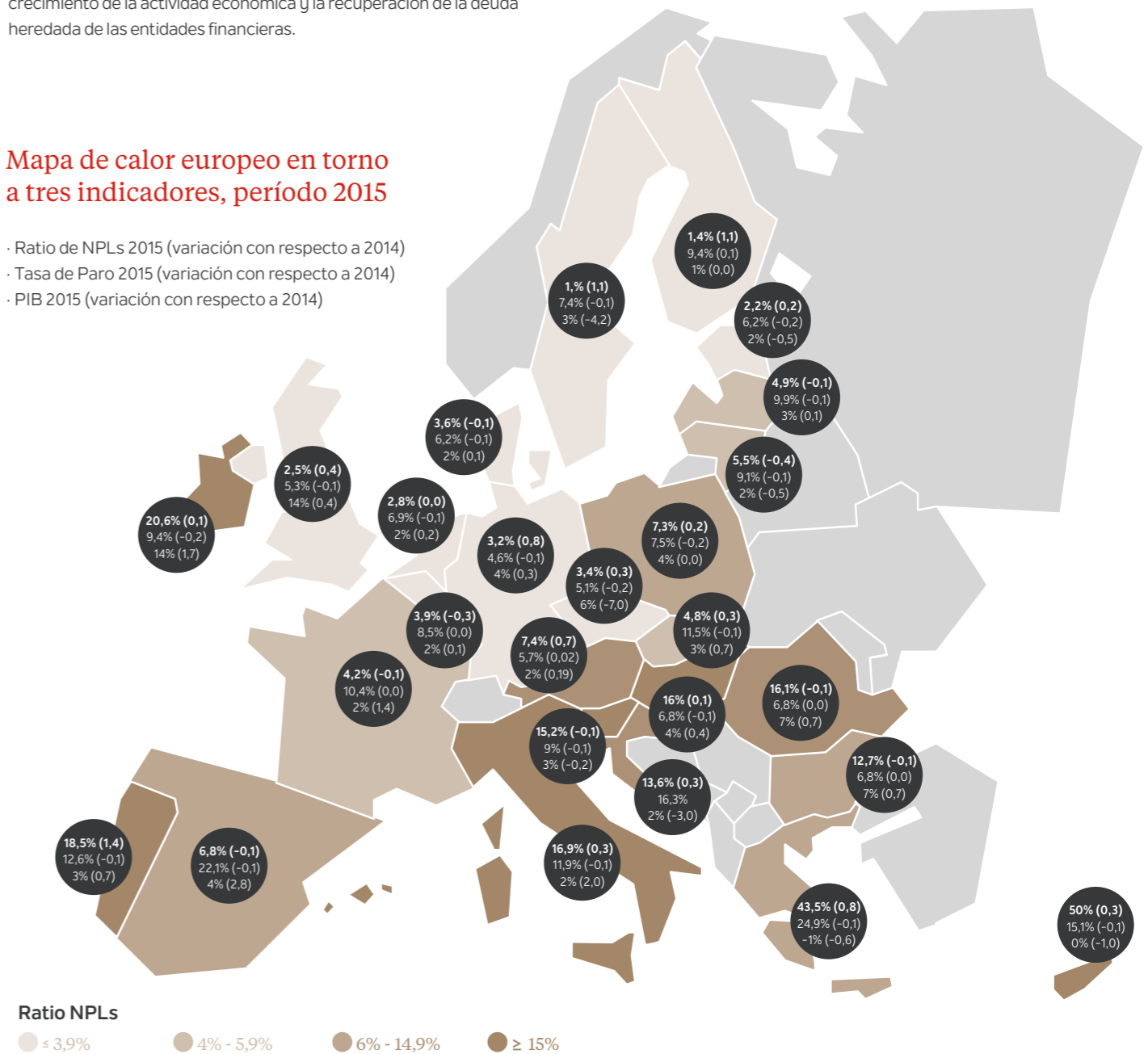
Concretamente, el saneamiento de activos tóxicos y la creación de la Sareb han propiciado a que se dé un entorno adecuado para el crecimiento de la actividad económica y la recuperación de la deuda heredada de las entidades financieras.

En otras palabras, se aprecia un escenario en el que las cifras del PIB y de tasa de paro mejoran y donde surgen nuevas alternativas de inversión y de diversificación de la economía (como es el mercado inmobiliario), mientras la banca todavía no resulta un negocio rentable, especialmente ante unos tipos de interés en mínimos históricos.

Algunos países en los posiblemente podremos ver este escenario son aquellos que concentran una gran cantidad de activos tóxicos con bajas perspectivas de crecimiento económico a corto/medio plazo. Algunos son, por ejemplo, Italia, Irlanda, Rumanía.

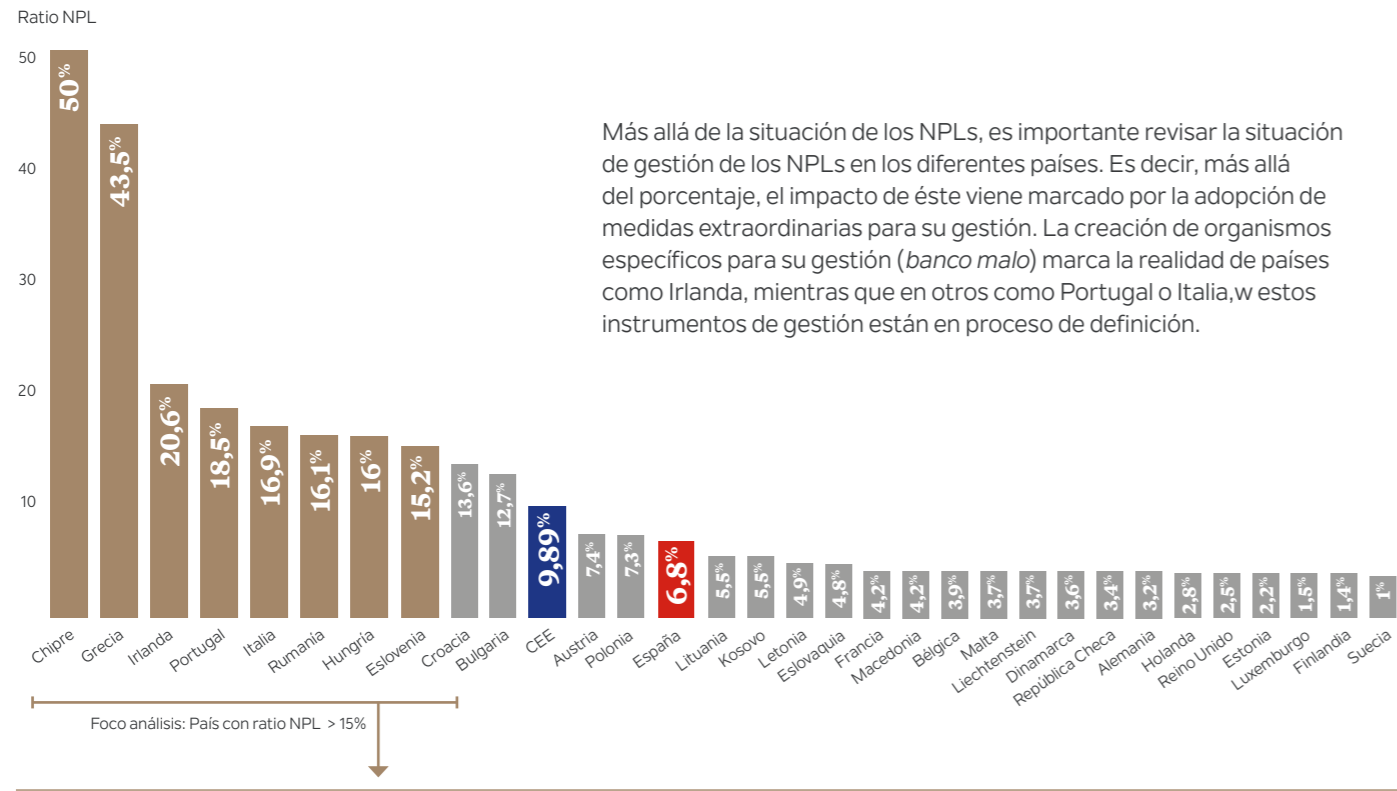
Mapa de calor europeo en torno a tres indicadores, período 2015

- Ratio de NPLs 2015 (variación con respecto a 2014)
- Tasa de Paro 2015 (variación con respecto a 2014)
- PIB 2015 (variación con respecto a 2014)

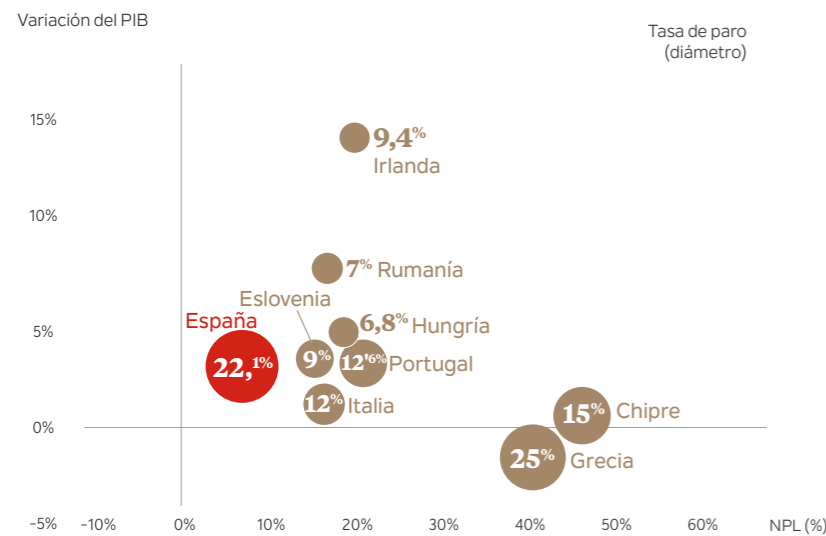


Situación macro-económica: Ratio de NPLs por país

Ranking de países en función del ratio de NPLs, año 2015.



Posicionamiento Países con ratio NPL > 15%, variación de PIB y tasa de paro.



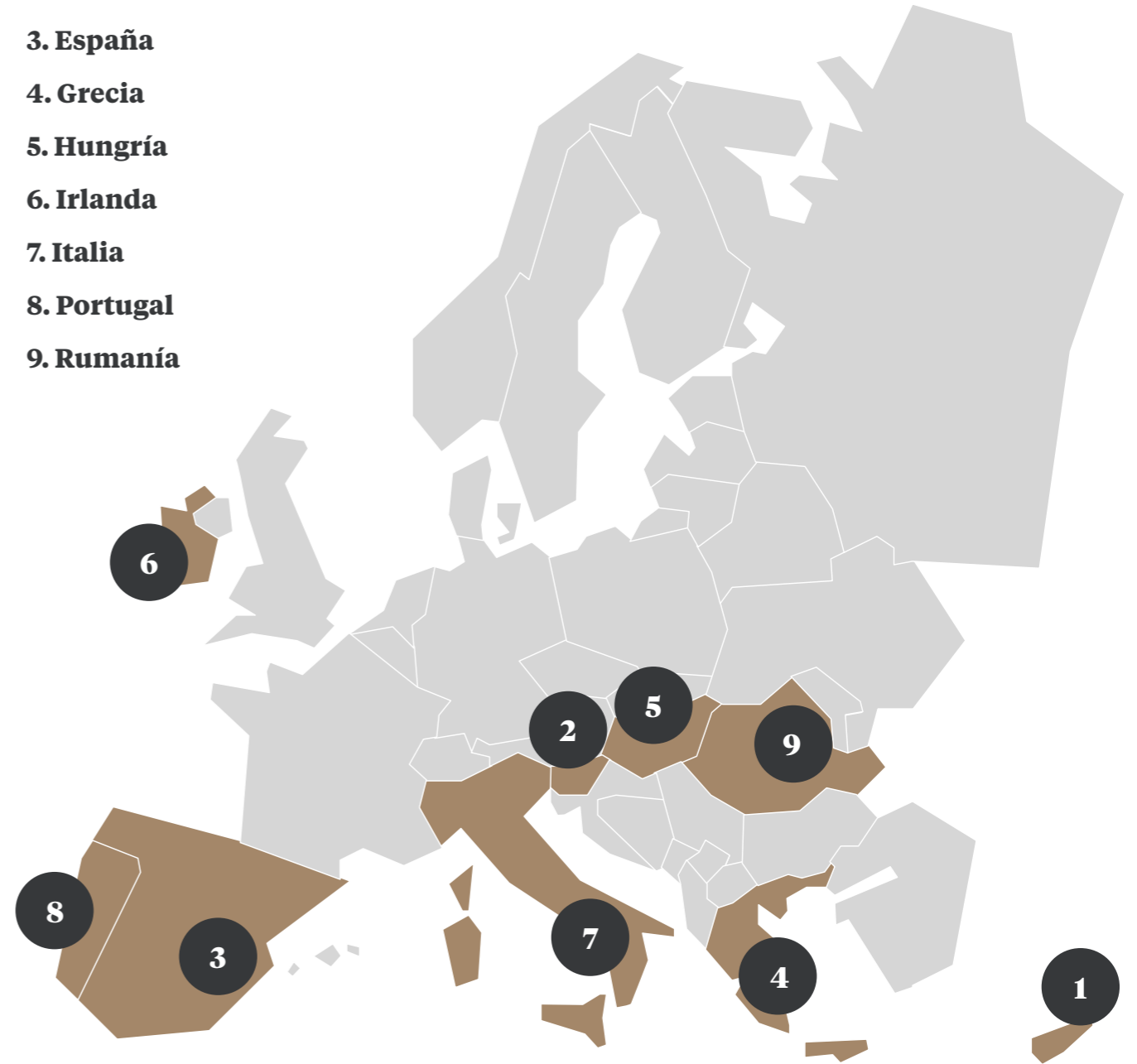
La correlación entre la tendencia de crecimiento de un país, medida en términos de PIB y tasa de paro, y la variación del ratio de NPLs es muy elevada. Encontramos bajos incrementos del PIB (o incluso decrementos), una tasa de paro elevada y de ratios de NPLs especialmente crecientes. Una excepción a este segmento de países lo constituye Irlanda, que a pesar de la situación financiera, presenta una mayor velocidad de recuperación.

No obstante, es importante significar la adopción de medidas específicas para la gestión de los NPLs. Al final, la capacidad de un país de recuperar la deuda en este tipo de préstamos está claramente marcada por la definición de medidas extraordinarias de este tipo, que terminan configurando la realidad del mercado Real Estate.

Fuente: Eurostat, EBA Risk Dashboard y Banco de España.
*Datos septiembre 2015.

Entidades financieras por país: foco en aquellos países con ratio NPL > 15%.

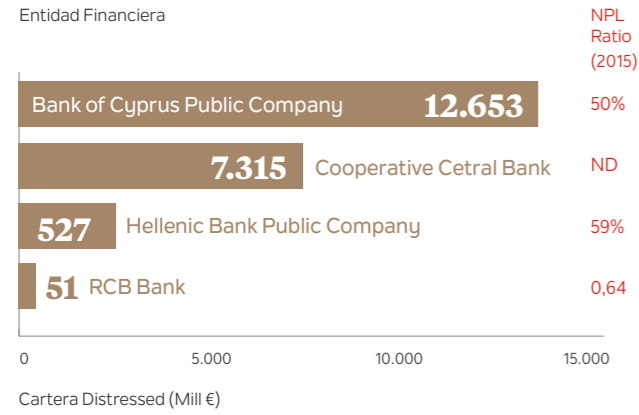
1. Chipre
2. Eslovenia
3. España
4. Grecia
5. Hungría
6. Irlanda
7. Italia
8. Portugal
9. Rumanía



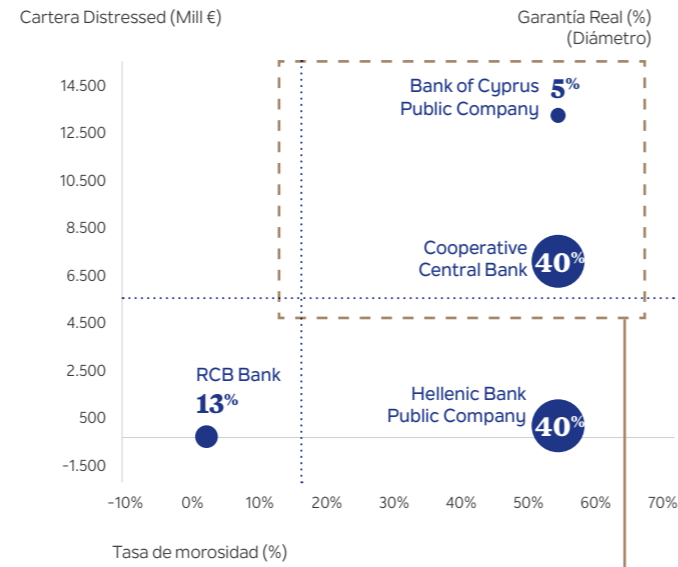
Chipre

Periodo 2015

Ranking bancos por cartera distressed (2015)



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera distressed y garantía real (2015)



| Entidad Financiera | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | RATIO DE COBERTURA | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|-------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bank of Cyprus Public Company | 12.653 Mill/€ | 53% | 5% | 666 Mill/€ | 41% | http://propertiesforsale.bankofcyprus.com/ |
| Cooperative Central Bank | 7.315 Mill/€ | 55,8% | 40% | 2.968 Mill/€ | 66%* | http://www.realestate.coop.com.cy/en/ |

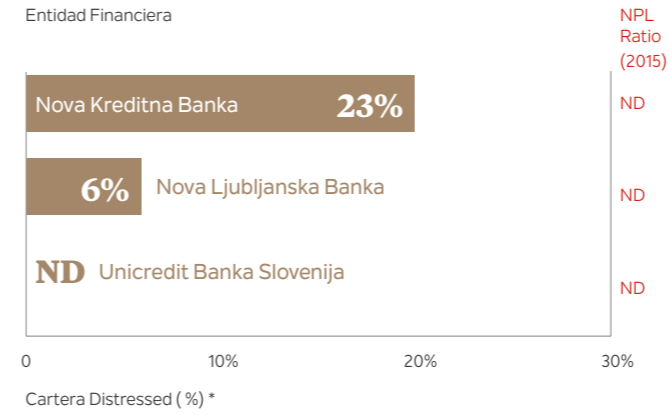
La situación de deuda de Chipre y los ratios de NPL presentan una situación preocupante, tanto por sus niveles como por el porcentaje de préstamos con garantía real, especialmente en el BCPC, que es la entidad con mayor ratio de morosidad. El rescate europeo está permitiendo recuperar la situación, si bien el ritmo es lento, debido a las peculiaridades de la banca chipriota con un modelo con una alta tasa off-shore. Inicialmente no se prevé que en el corto plazo el ritmo de recuperación se acelere a tenor de la situación de las variables macroeconómicas.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (datos consolidados ejercicio 2015); prensa y estudios de mercado.

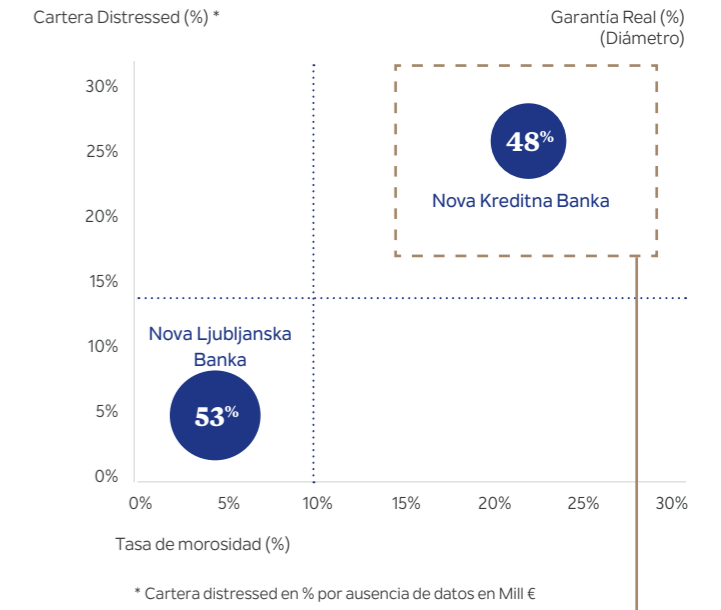
Eslovenia

Periodo 2015

Ranking bancos por cartera distressed (2015)



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera distressed y garantía real (2015)



| Entidad Financiera | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | RATIO DE COBERTURA | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|---------------------|---------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| Nova Kreditna Banka | 463 Mill/€ | 23% | 48% | No disponible | 59% | No disponible |

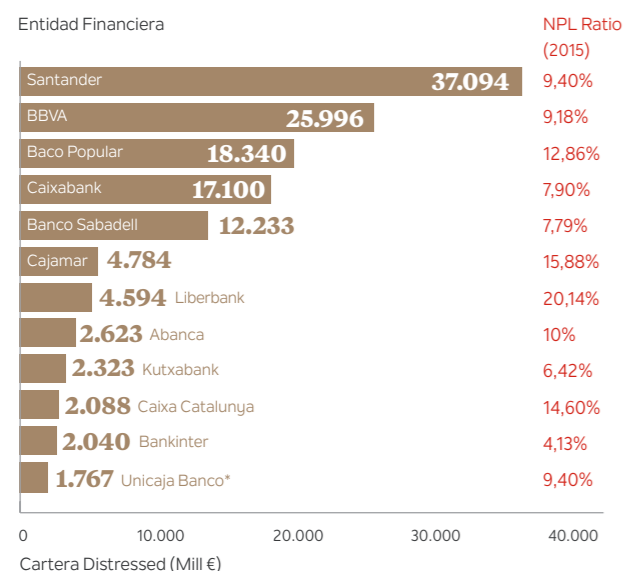
La situación del mercado financiero esloveno viene marcada por el hecho de que la gran parte de su banca es de titularidad pública, lo que provoca que la recuperación del mercado financiero sea un asunto de Estado. Las políticas de privatizaciones han sido el eje de los programas de recuperación económica, incluido el sector financiero, de tal modo que la gestión de las carteras distressed no se ha llevado a cabo de modo directo, sino por medio de estas entradas de fondos en las empresas y entidades.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (datos consolidados ejercicio 2015); prensa y estudios de mercado.

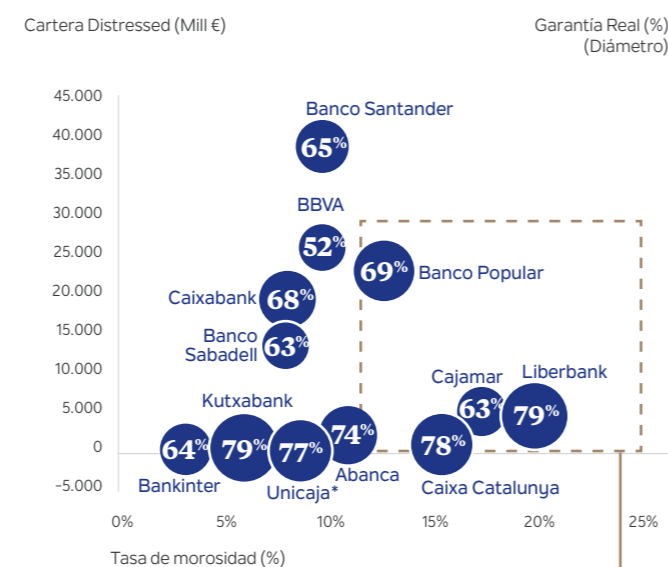
España

Periodo 2015

Ranking bancos por cartera distressed (2015)



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera distressed y garantía real (2014)



*El dato Cartera Distressed de Unicaja ha sido calculado a partir de la tasa de morosidad y los créditos a clientela.

| Entidad Financiera | Carteras Distressed | Tasa de Morosidad | Garantía Real | Provisiones | Ratio de Cobertura | Plataforma Inmobiliaria |
|--------------------|---------------------|-------------------|---------------|-------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cajamar | 4.784 Mill/€ | 15,9% | 63% | 106.406€ | No disponible | Haya Real Estate, https://www.haya.es/ |
| Liberbank | 4.594 Mill/€ | 20,1% | 79% | 378.500€ | 48,8% | Servihabitat, http://www.servihabitat.com/ |
| Banco Popular | 18.340 Mill/€ | 12,86% | 69% | 383.359€ | 42,5% | Aliseda, https://www.alisedainmobiliaria.com/ |

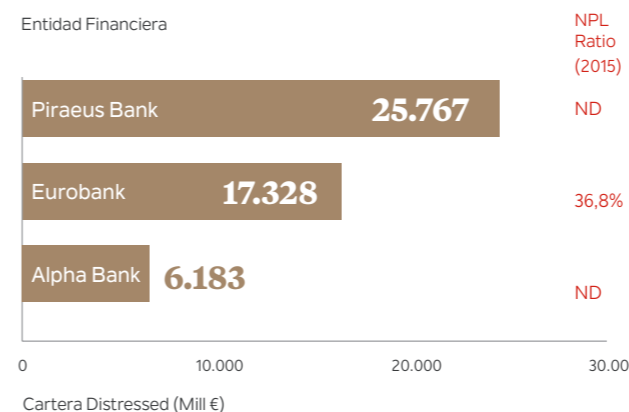
En el caso específico de España, la situación de las carteras distressed en 2015 ponía el foco en tres entidades: Liberbank, Cajamar y Banco Popular. El resto de entidades ya estaban adoptando medidas respecto a sus carteras distressed. Si bien se están analizando datos de 2015, no es factible abstraerse de la situación y medidas adoptadas en el 2016 por estas entidades. A tenor de las medidas adoptadas por el Banco Popular respecto a sus activos inmobiliarios, como añadido a la creación de Aliseda, así como la gestión por Haya de las cartera de Cajamar, es de prever que Liberbank tome medidas extraordinarias para la gestión de su cartera distressed en un futuro inmediato. Tanto su ratio de NPLs, el más elevado, y el porcentaje de su garantía real, próximo al 80%, avalan esta perspectiva.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (datos consolidados ejercicio 2015); prensa y estudios de mercado.
* El dato de Unicaja ha sido calculado a partir de la tasa de morosidad y los créditos a clientela.

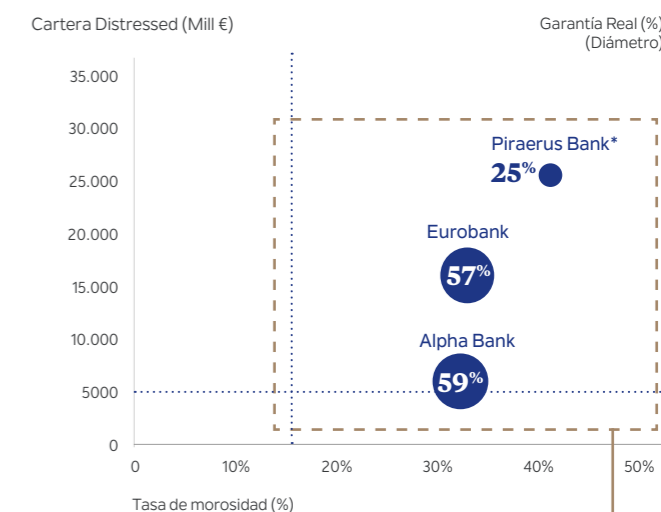
Grecia

Periodo 2015

Ranking bancos por cartera distressed (2015)



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera distressed y garantía real (2015)



| Entidad Financiera | Carteras Distressed | Tasa de Morosidad | Garantía Real | Provisiones | Ratio de Cobertura | Plataforma Inmobiliaria |
|--------------------|---------------------|-------------------|---------------|-----------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Piraeus Bank | 25.766 Mill/€ | 39% | 25% | 15.840 Mill/€** | 54% | http://www.pbre.gr/gr |
| Eurobank | 17.328 Mill/€ | 33% | 57% | 9.700 Mill/€ | 56% | http://en.eurobankproperty-services.gr/index.aspx |
| Alpha Bank | 6.183 Mill/€ | 33% | 59% | 1.393 Mill/€ | 62% | https://www.alpha.gr/page |

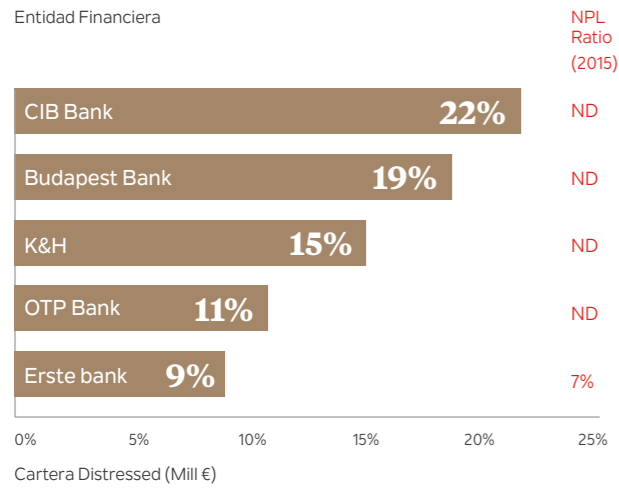
En el caso de Grecia, es de sobra conocida la crisis financiera de la que ha sido objeto. Es curioso observar cómo los volúmenes de NPLs y su reparto entre las 3 principales entidades del país son inversamente proporcionales a los porcentajes de garantía real con los que cuentan los préstamos. Esto, unido al entorno económico del país, hace compleja la recuperación de la situación, como ha mostrado reiteradamente las negociaciones con la UE para las fases del rescate. Este estado hace prever que se puedan adoptar medidas extraordinarias de cara a recuperar la estabilidad de su sistema financiero que repercutan directamente en el sector Real Estate.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (datos consolidados ejercicio 2015); prensa y estudios de mercado.
* Cartera distressed Piraeus Bank: calculado a partir de informes anuales de las entidades del 2014.
** Dato Provisiones para Piraeus Bank está calculado a nivel de Grupo.

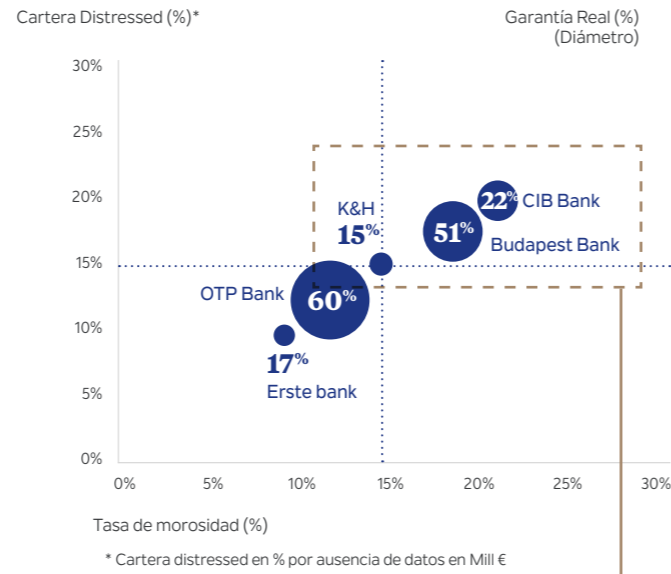
Hungría

Periodo 2015

Ranking bancos por cartera distressed (2015)



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera distressed y garantía real (2015)



| Entidad Financiera | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | RATIO DE COBERTURA | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|--------------------|---------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| K&H | No disponible | 15% | 1.338 Mill/€ | No disponible | 49,1%** | No disponible |
| CIB Bank | 616,53 Mill/€ | 22% | 921 Mill/€ | No disponible | No disponible | No disponible |
| Budapest Bank | 421 Mill/€ | 19% | 610 Mill/€ | 385 Mill/€ | 17,15% | No disponible |

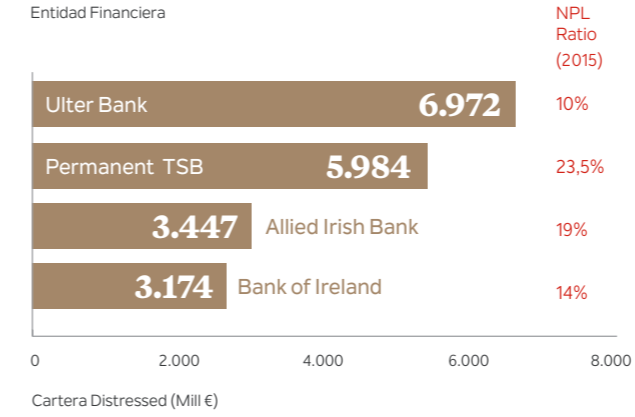
En el caso de Hungría hay que destacar las acciones encaminadas a la creación de un *banco malo*. La situación de las carteras disressed con unos niveles de garantía real muy heterogéneos plantea, además, la previsible adopción de medidas adicionales para la estabilización del mercado financiero. En cualquier caso, el impacto en el sector de este banco malo a tenor de los ratios de crecimiento de su economía y de las bajas tasas de paro se prevé alto, siendo el mercado húngaro uno de los nichos de inversión europeo para el sector Real Estate en un futuro inmediato.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (datos consolidados ejercicio 2015); prensa y estudios de mercado. **Dato Ratio de Cobertura K&H hace referencia al ratio de cobertura de depósitos.

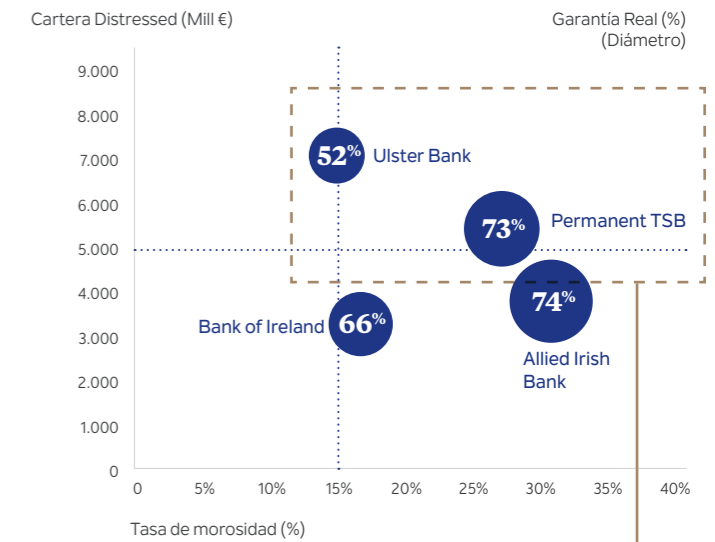
Irlanda

Periodo 2015

Ranking bancos por cartera distressed (2015)



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera distressed y garantía real (2015)



| Entidad Financiera | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | RATIO DE COBERTURA | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|--------------------|---------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| Ulster Bank | 6.972,44 Mill/€ | 16% | 52% | No disponible | 82%* | No disponible |
| Permanent TSB | 5.984 Mill/€ | 25% | 73% | 2.673 Mill/€ | 48% | No disponible |

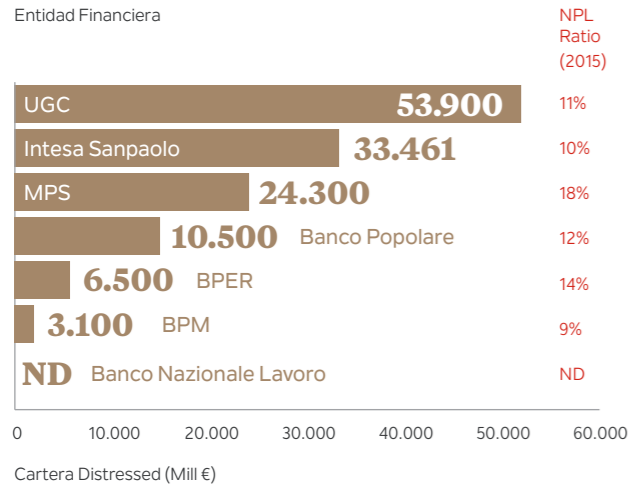
Las medidas adoptadas para la recuperación de la economía irlandesa están dando resultado, de tal modo que, si bien sus niveles de NPLs son altos respecto a la media europea, el crecimiento económico está ayudando a la recuperación financiera. Por otra parte, los niveles de garantía real, junto con el posible impacto del Brexit vecino, hacen prever movimientos en el sector Real Estate, más allá de las acciones ya previstas en la liquidación de colaterales, especialmente de la mano del Permanent TSB, que le permitan mejorar sus ratios de cobertura y morosidad, apalancándose en los altos niveles de garantía real actuales.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (datos consolidados ejercicio 2015); prensa y estudios de mercado.

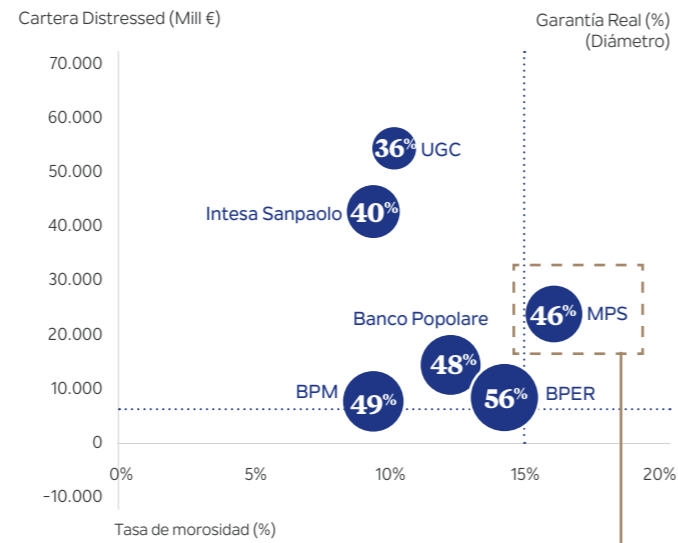
Italia

Periodo 2015

Ranking bancos por cartera distressed (2015)



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera distressed y garantía real (2015)



| Entidad Financiera | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | RATIO DE COBERTURA | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|---------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|-------------|--------------------|-------------------------|
| Banca Monte del Paschi di Siena | 24.300 Mill/€ | 18% | 48% | TBC Mill/€ | 65,3% | No disponible |

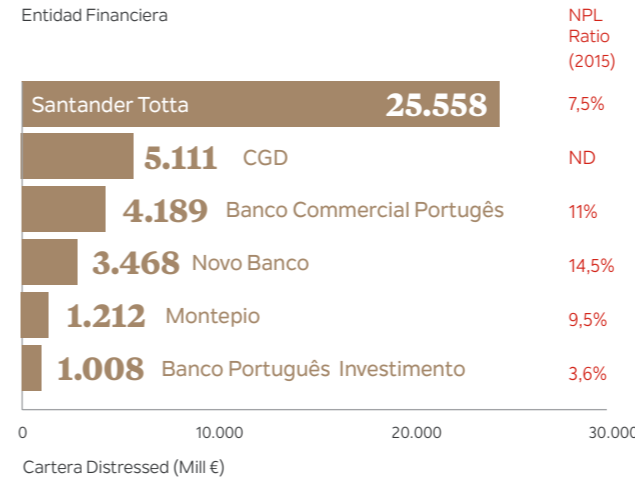
Si bien la cartera distressed en Italia tiene un volumen importante y los ratios de garantía real son medios, los ratios de NPLs no son elevados en la mayoría de las entidades, a excepción del MPS. Este hecho, junto con la situación de la economía italiana, hace prever la adopción de medidas quirúrgicas puntuales para mejorar la situación del sistema financiero. De ser así, este mercado presentará oportunidades de inversión, lo cual puede requerir que previamente se revisen los ratios de cobertura actualmente exigidos a las entidades de este país.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (datos consolidados ejercicio 2015); prensa y estudios de mercado.

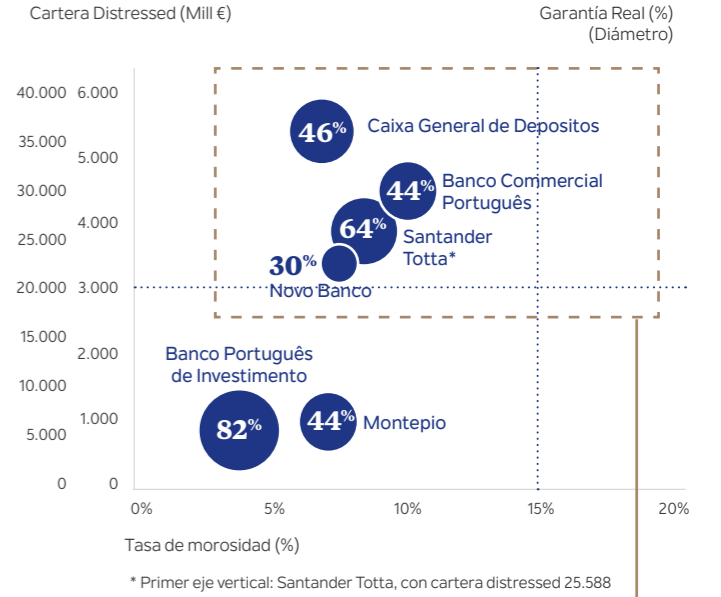
Portugal

Periodo 2015

Ranking bancos por cartera distressed (2015)



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera distressed y garantía real (2015)



| Entidad Financiera | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | RATIO DE COBERTURA | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|----------------------------|---------------------|-------------------|---------------|--------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Banco Comercial Português | 4.189 Mill/€ | 11% | 44% | 1.316 Mill/€ | 83% | http://ind.millenniumbcp.pt/en/Particulares/viver/Imoveis |
| Novo Banco | 3.468 Mill/€ | 8,7% | 30% | 5.131 Mill/€ | 147,9% | http://inmuebles.novobanco.es/ |
| Caixa General de Depositos | 5.111 Mill/€ | 7% | 46% | 854 Mill/€ | 102,3% | http://www.caixaimobiliario.pt |

En el último año se ha especulado sobre la posible creación de un “banco malo” en Portugal que ayude a impulsar la salida de la situación actual. Si observamos los ratios de cobertura y de morosidad, podemos entender por qué se va demorando esta situación, con la esperanza de recuperación sin mayores medidas. En gran medida esto va a depender de los criterios de aprovisionamiento bancario y el fluir natural de la inversión en este país. Es complicado predecir si finalmente se adoptará la medida en cuestión y, por lo tanto, la evolución de las carteras distressed en el corto plazo.

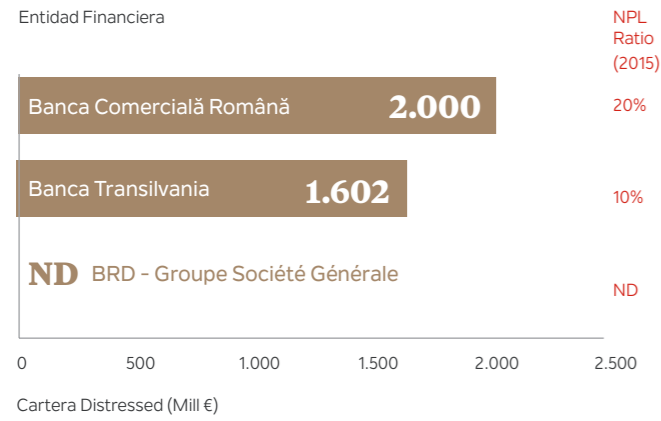
Fuente: informes anuales de las entidades financieras (datos consolidados ejercicio 2015); prensa y estudios de mercado.

* Cartera Distressed para Banco Comercial Português está a nivel de Grupo.
* Dato Ratio de Cobertura H&H hace referencia al ratio de cobertura de depósitos.

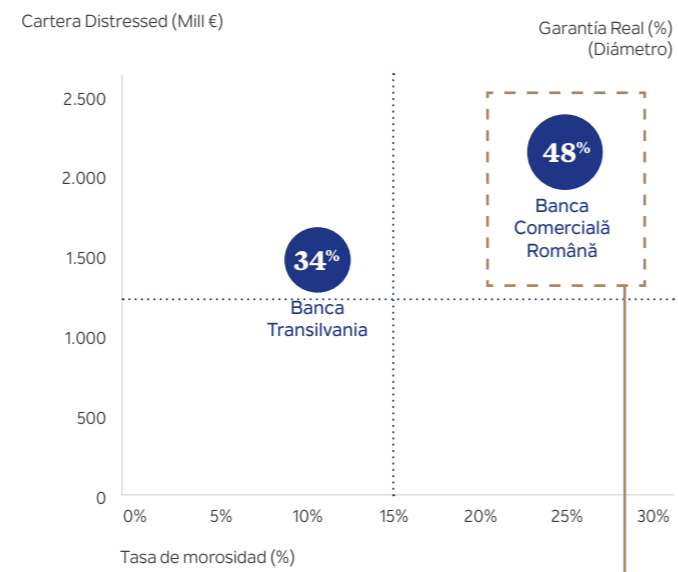
Rumanía

Periodo 2015

Ranking bancos por cartera distressed (2015)



Ranking bancos: ratio de NPLs, cartera distressed y garantía real (2015)



| Banca Comercială Română | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | RATIO DE COBERTURA | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|-------------------------|---------------------|-------------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| | 2.000 Mill/€ | 26% | 48% | No disponible | 75,8% | No disponible |

La situación en este país, en líneas generales, ha mejorado respecto a ejercicios anteriores. No obstante, su sistema financiero requiere de la adopción de medidas para la gestión de sus carteras distressed, a juzgar por los ratios de morosidad y el nivel de garantía real de sus préstamos. Dichas medidas son difíciles de definir en este momento. Lo que sí es seguro, es el impacto que una vez definidas tendrán sobre el mercado Real Estate.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (datos consolidados ejercicio 2015); prensa y estudios de mercado.



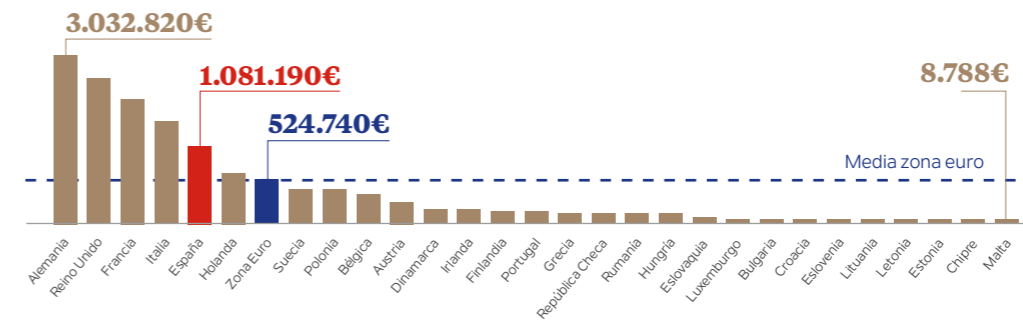
2

Situación actual en España

La recuperación de la economía española sigue siendo positiva para el próximo año con un crecimiento del PIB estimado por encima del 2%, una moderada reducción del paro en torno al 18%, y una continuidad en la tendencia positiva de la recuperación del sector inmobiliario.

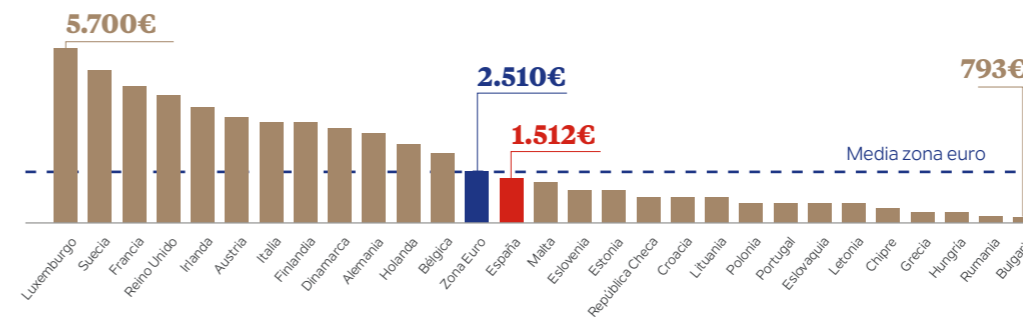
Posicionamiento de España respecto a la media europea (2015)

PIB (M€)



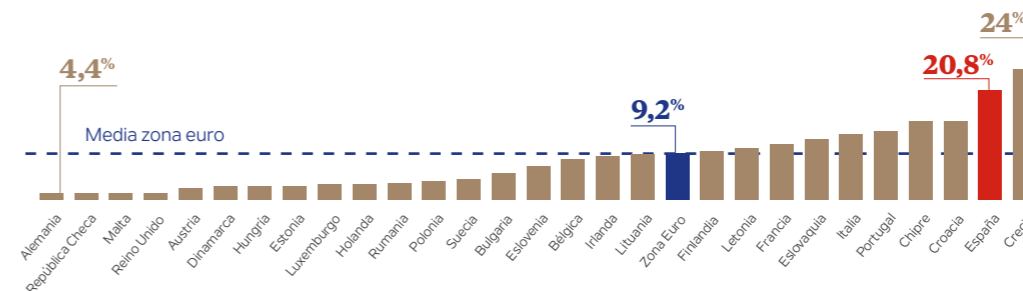
La economía española a fecha de hoy presenta el ratio de crecimiento más alto del PIB en relación con el peso de su economía respecto al resto de la UE, siendo el país que más crece de los que están por encima del PIB de la zona euro, después de Alemania.

Precio medio de la vivienda



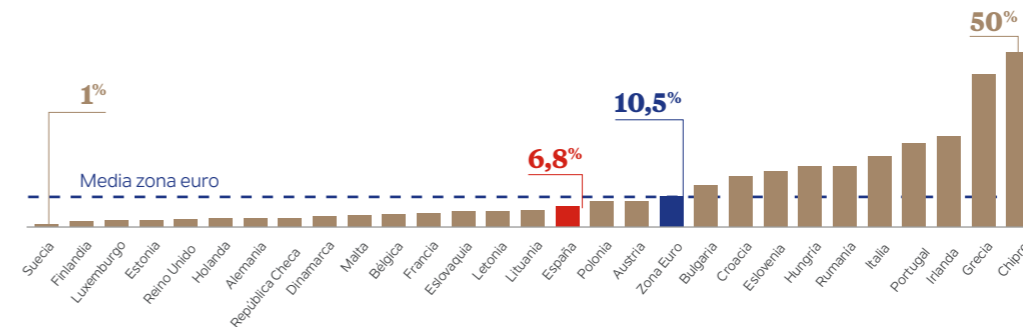
La situación del PIB español junto con el precio medio de la vivienda respecto a la zona euro, hace prever un crecimiento moderado del PMV, hasta alcanzar parámetros por encima de la media, especialmente fomentado por la inversión extranjera.

Tasa de paro



La economía española está lastrada por la alta tasa de paro actual, de las más altas de la zona euro. Esta situación está impactando de modo directo en el sector, siendo seguramente un factor propio y específico de la economía española.

Ratio NPLs

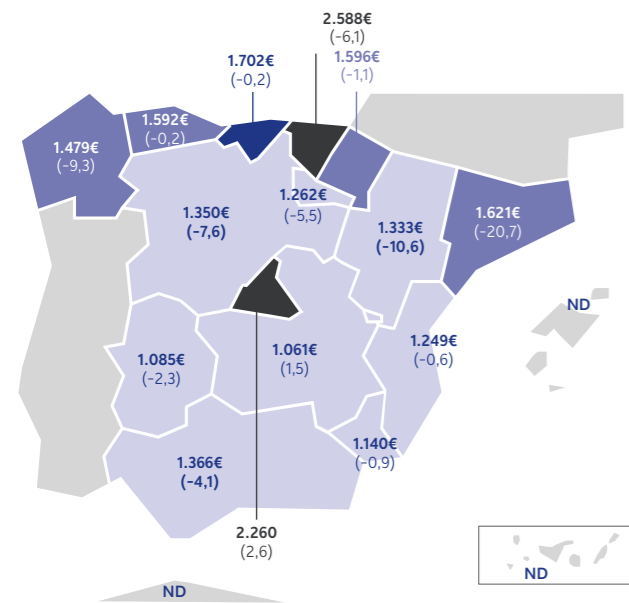


La tasa de morosidad en España se encuentra en un 6,8% en 2015, por debajo de la media de Europa, y a mucha diferencia de los países que encabezan esta lista, como Chipre o Croacia, con casi un 50% de morosidad.

Fuente: Eurostat, EBA Risk Dashboard, Banco de España y prensa.

Mapas de calor

Precio medio de la vivienda por CCAA, año 2016

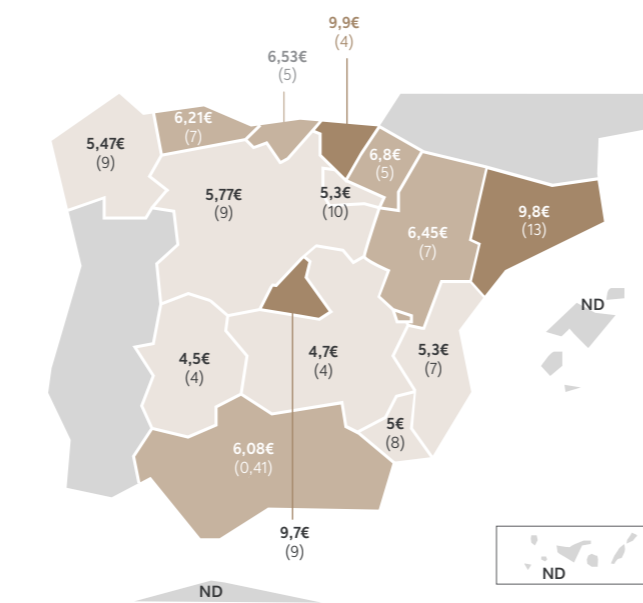


Precio medio compra vivienda, septiembre 2016 (variación en % respecto a 2015)
Precio medio España: 1.512€ (-4,9)

Precios medios de compra €/m²

- > 2.000 €
- 2.000 - 1.700 €
- 1.700 - 1.400 €
- 1.400 - 1.000 €

Precio del alquiler por CCAA, año 2015



Precio medio alquiler vivienda, diciembre 2015 (variación en % respecto a 2014)
Precio medio España: 7,01€ (4)

Precios medios de alquiler €/m²

- > 8 €
- 8 - 6 €
- < 6 €

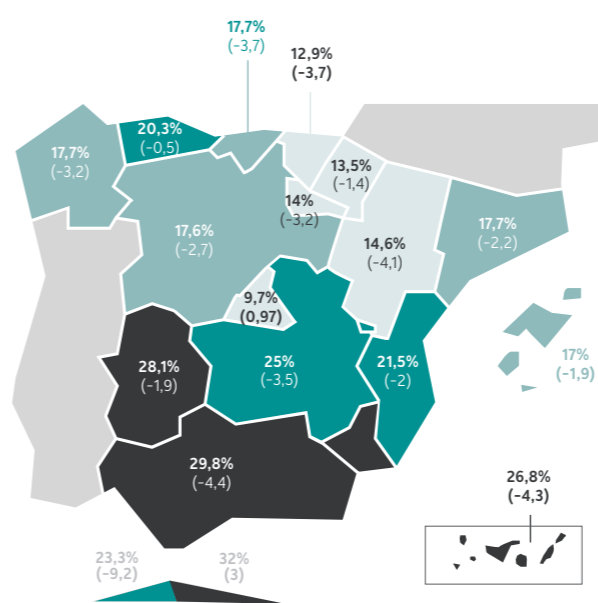
Como es habitual, existe una clara correlación entre el precio medio de la vivienda y el precio del alquiler, la cual se muestra de modo evidente en las zonas *prime*, donde además, a fecha de hoy, se concentra un mayor stock de vivienda, a excepción del País Vasco. En esta línea, lo interesante es observar la correlación PMV/precio de alquiler con los stocks de vivienda en las CCAA de precio medio (1.700€-1.400€). En estas CCAA (como Galicia y Castilla-León) el alquiler no está en relación con la compra y se dispone de unos altos niveles de stock de vivienda. Esto hace prever que la reducción de stocks sea desigual en los próximos años, generándose zonas que

requieran de desarrollo inmobiliario, frente a otras en las que los remanentes de stock sean difícilmente reducibles en el corto/medio plazo.

La inversión en las zonas *prime* va a marcar el mercado de la vivienda en España, ya que por vía de la venta a destinatario final o a un tercero para su alquiler va a seguir siendo una constante su carácter preferente, y más a tenor de los movimientos de población que implica las desiguales tasas de paro entre CCAA.

Fuentes: web del Ministerio de Fomento, información de prensa y plataforma inmobiliarias. *Los datos tendrán una referencia al año anterior, para evaluar si ha crecido o decrecido.

Tasa de paro por CCAA, año 2015



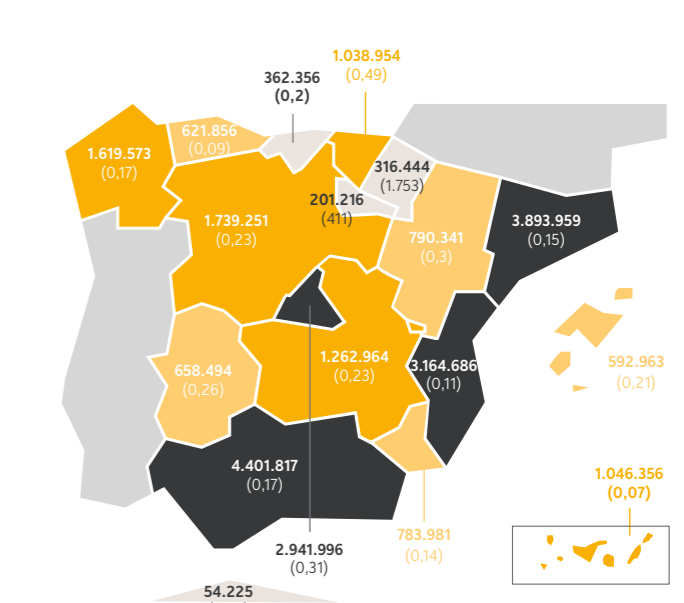
Tasa de paro, diciembre 2015 (variación en % respecto a 2014)
Tasa de paro España: 20,9% (-2,8)

Tasa de paro

- > 25%
- 25% - 20%
- 20% - 15%
- ≤ 15%

Especialmente interesante es la correlación entre un precio de la vivienda a la baja y un precio del alquiler al alza. Esto, unido a las alternativas de inversión, hace prever que el mercado de compra de vivienda para alquiler vaya al alza, marcando un cambio de tendencia respecto a años de más profunda crisis en los que ambos descendieron. De cumplirse esta previsión, el precio del alquiler terminará por ayudar a cambiar la tendencia a la baja del precio de venta.

Stock de viviendas por CCAA, año 2014



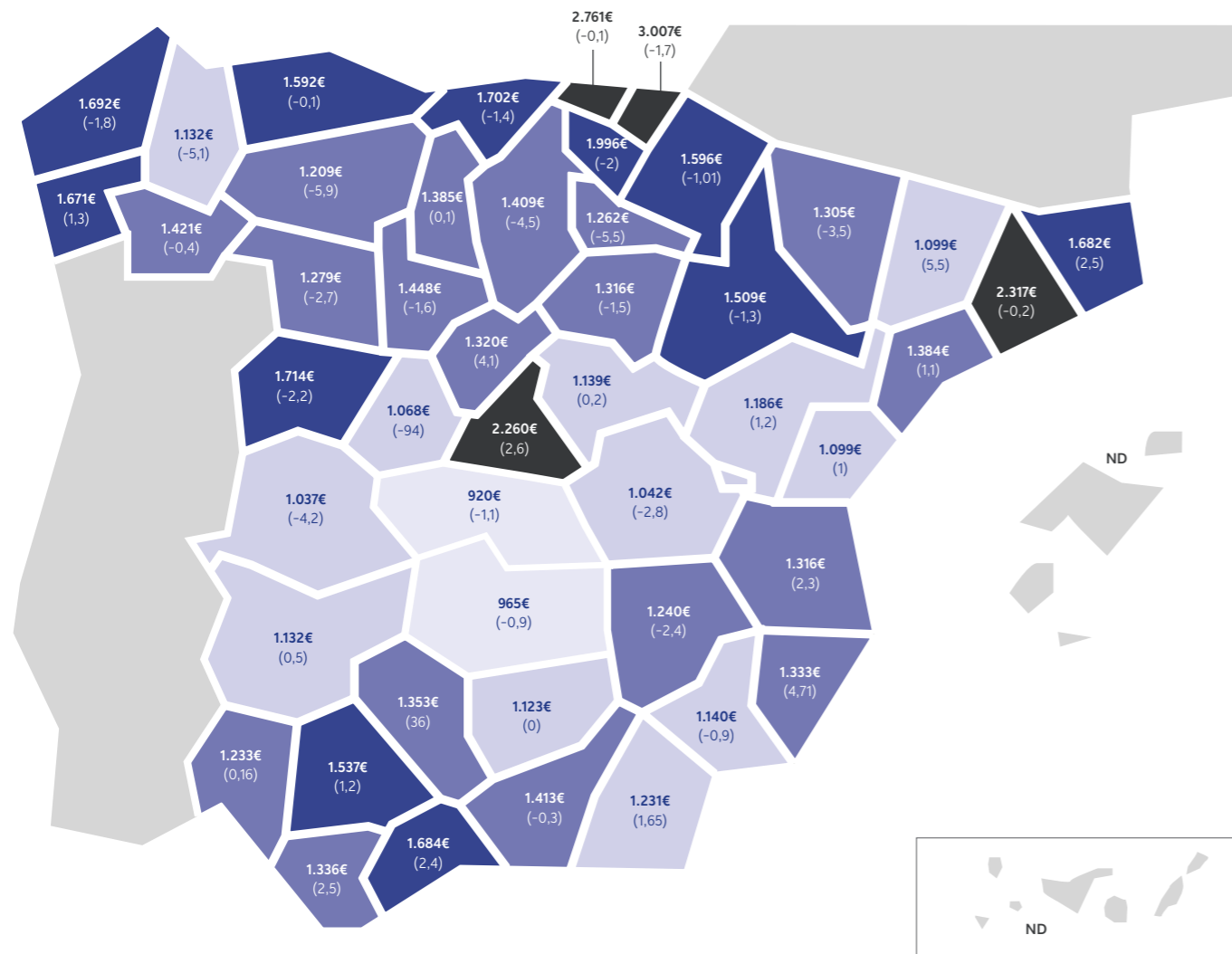
Stock viviendas, diciembre 2014 (variación en % respecto a 2013)
Media de stock viviendas España: 1.414.241 (0,20%)

Stock viviendas

- > 2MM
- 2MM - 1MM
- 1MM - 500MM
- 500MM - 0

Zoom indicador precio medio de la vivienda por provincia, septiembre 2016

Precio medio compra de la vivienda, septiembre 2016
(variación % con respecto a diciembre 2015).



Precios medios de compra €/m²

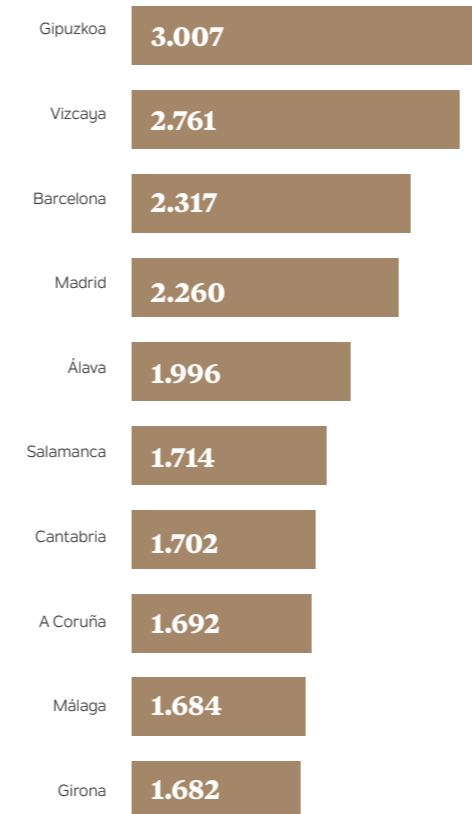
- > 2.000
- 2.000 - 1.500
- 1.500 - 1.200
- 1.200 - 1.000
- < 1.000

Fuente: Información de plataformas inmobiliarias.

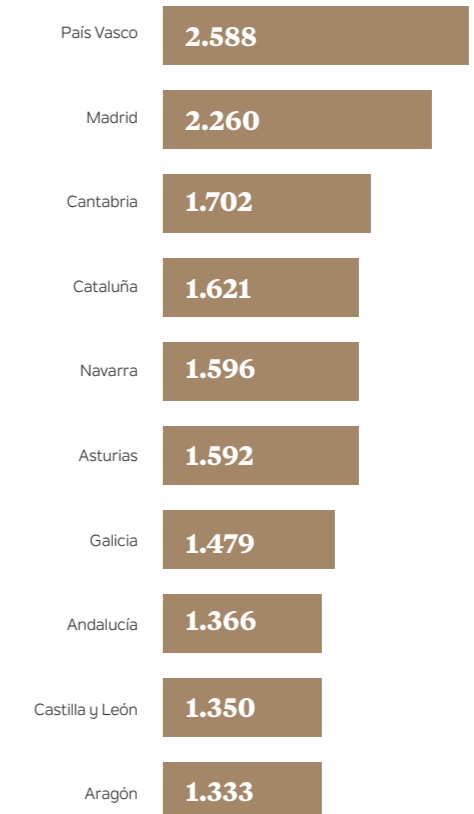
Los datos tendrán una referencia al año anterior, para evaluar si ha crecido o decrecido.

Durante el último año, en la mayor parte de las provincias españolas, el precio medio de compra por m² ha descendido.

Ranking por provincia, septiembre 2016



Ranking por CCAA, septiembre 2016

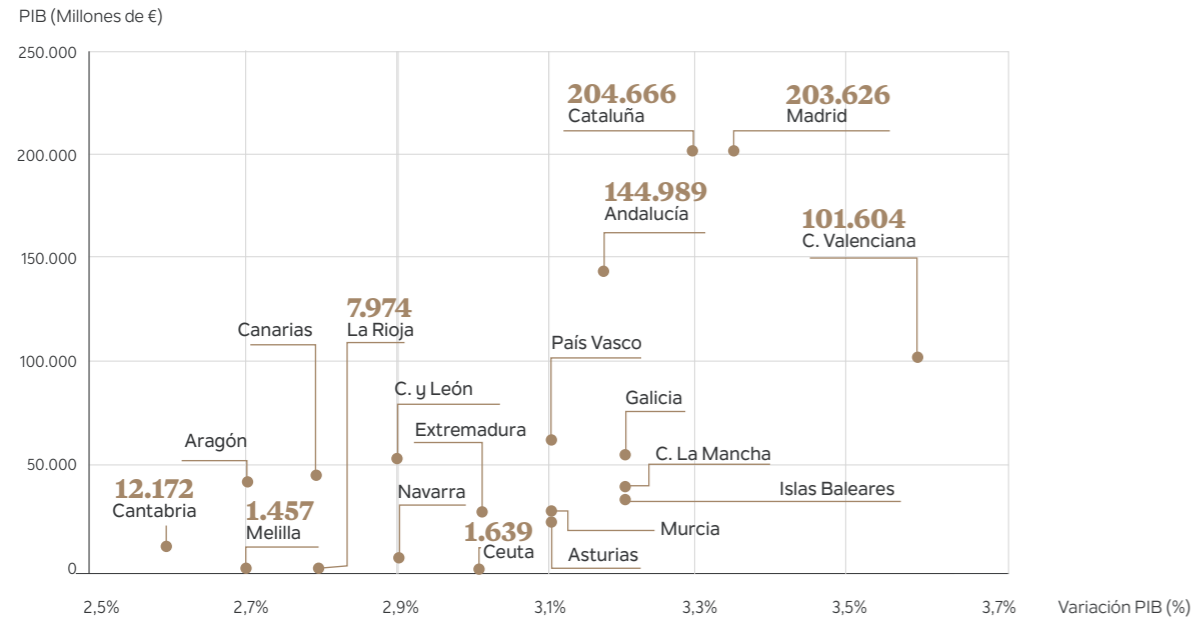


Fuente: información de plataformas inmobiliarias.

El análisis por provincias del precio medio de venta de la vivienda manifiesta de forma clara que sigue la tendencia a la baja, salvo en contadas excepciones: La Coruña, Madrid y algunas provincias andaluzas. Especial mención merece el caso de Madrid, que es la única zona con precios medios superiores a los 2.000€/m² que presenta crecimiento. Por lo demás, la distribución de precios medios por provincia es consistente con la distribución típica española del PMV en la que el País Vasco sigue detentando los precios más caros, seguido de Barcelona y Madrid. Nada hace prever que esta distribución vaya a variar y, en este sentido, cabe destacar que la crisis inmobiliaria no ha hecho cambiar esta distribución, pues los factores subyacentes que han llevado a esta situación no han variado.

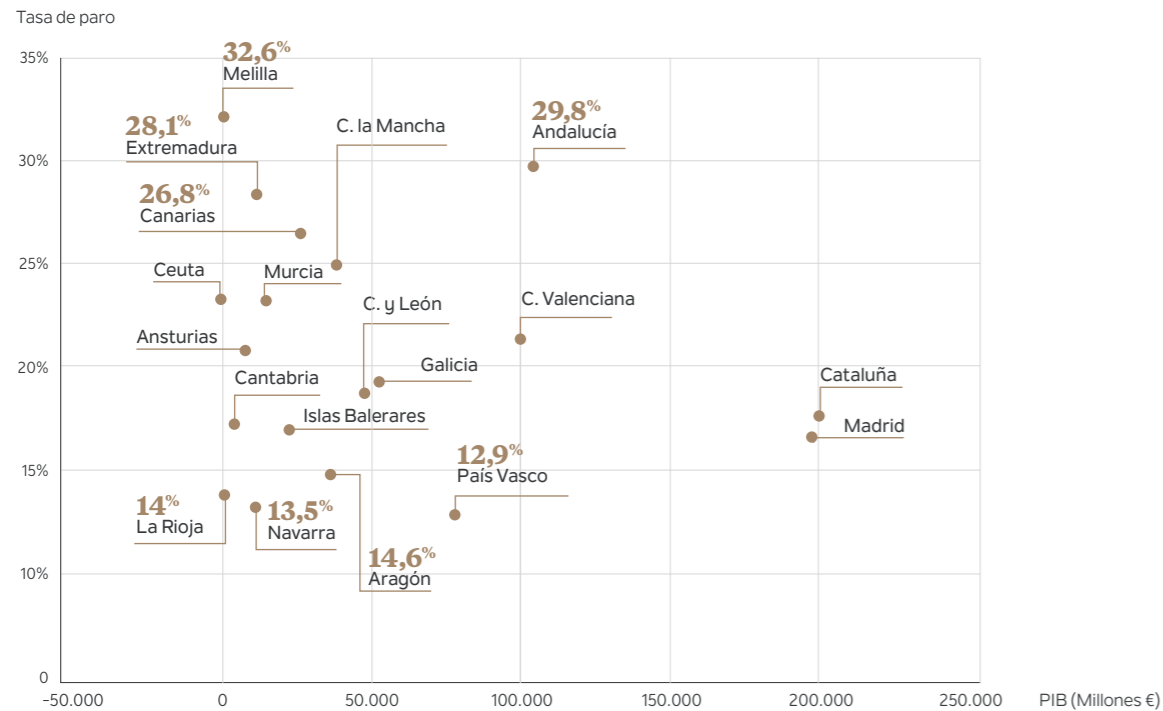
Indicadores con mayor dispersión

PIB por CCAA, año 2015



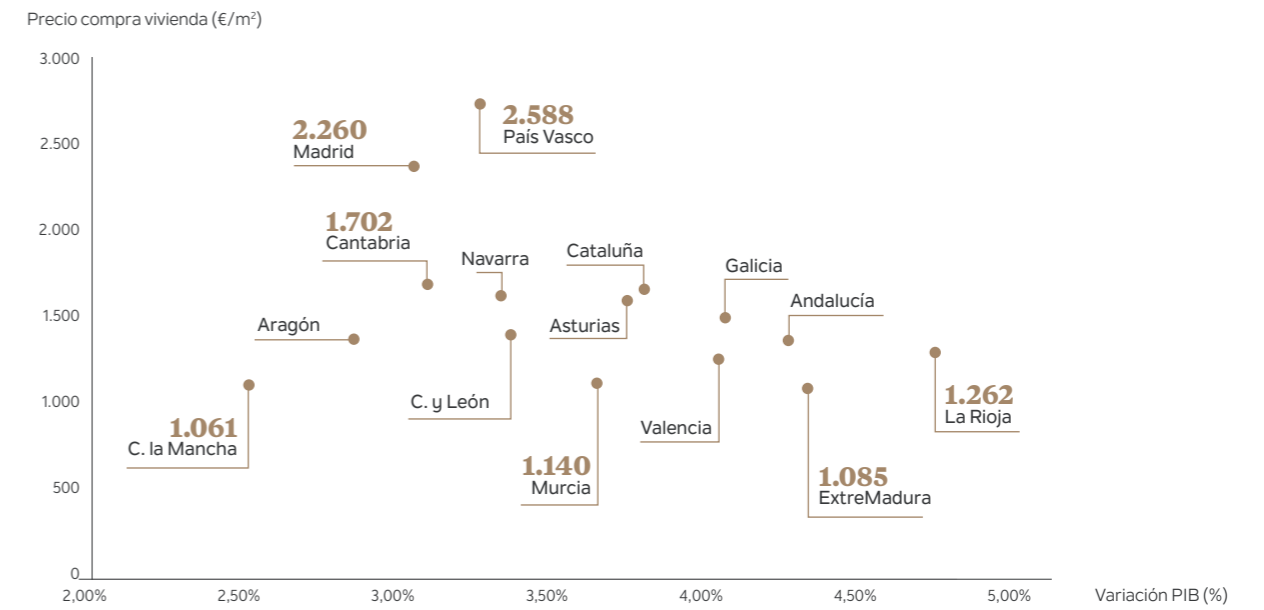
Fuente: información de prensa.

Tasa de Paro por CCAA, año 2015



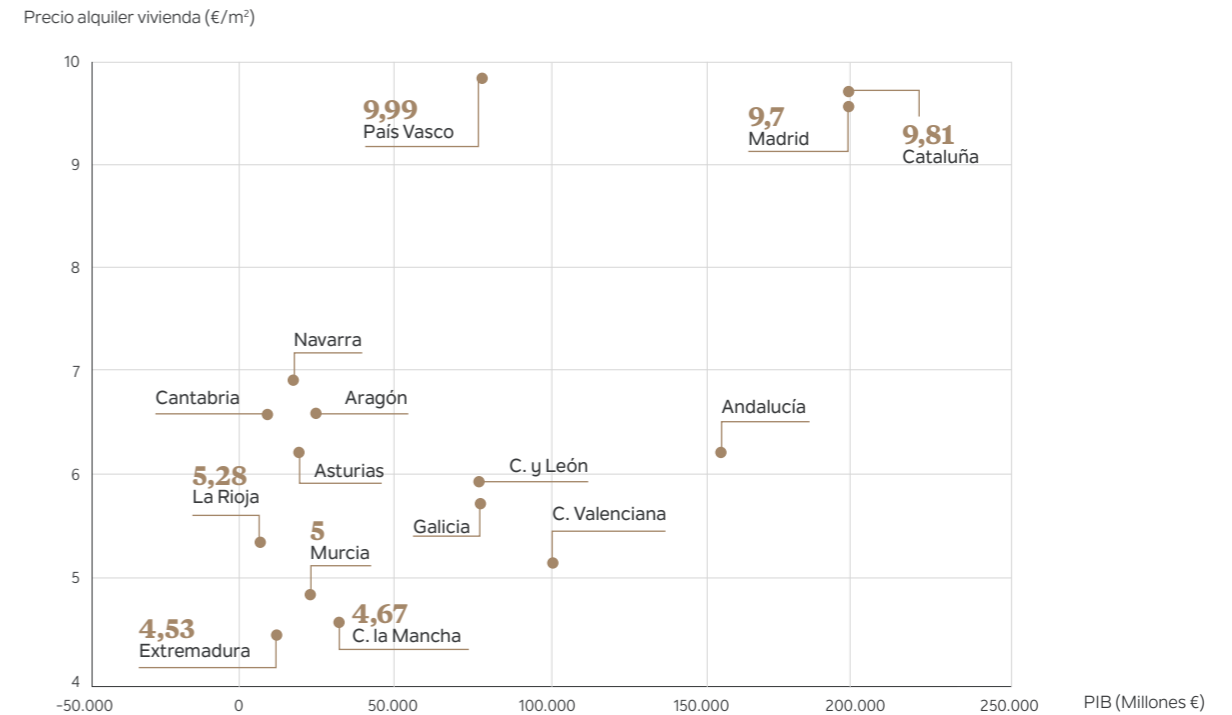
Fuente: información de prensa.

Precio compra de la vivienda por CCAA, año 2015



Fuente: información de plataformas inmobiliarias.

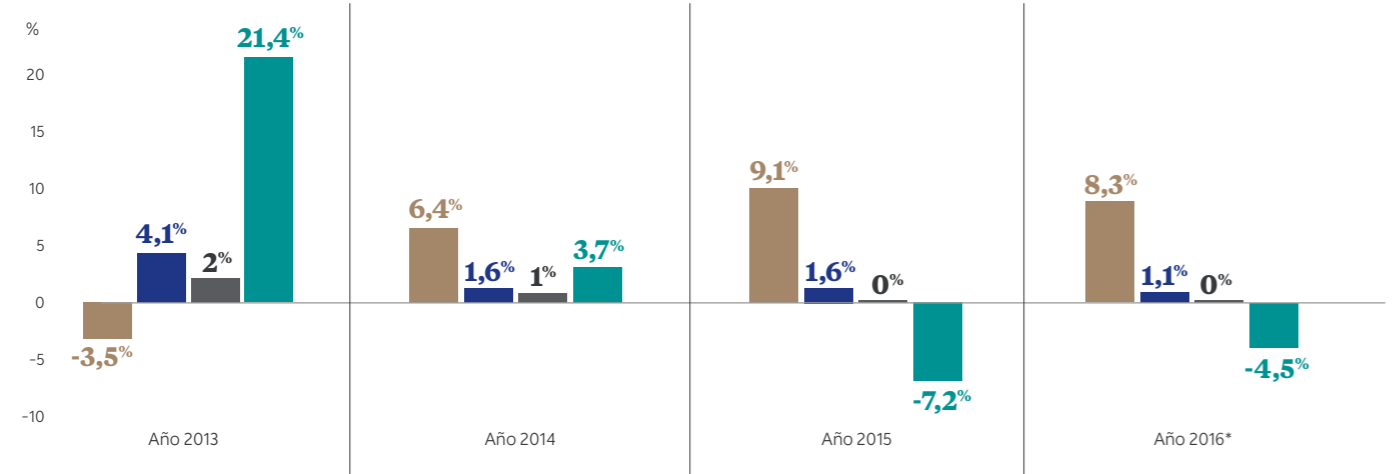
Precio alquiler de la vivienda por CCAA, año 2015



Fuente: información de plataformas inmobiliarias.

Indicadores de entorno de mercado

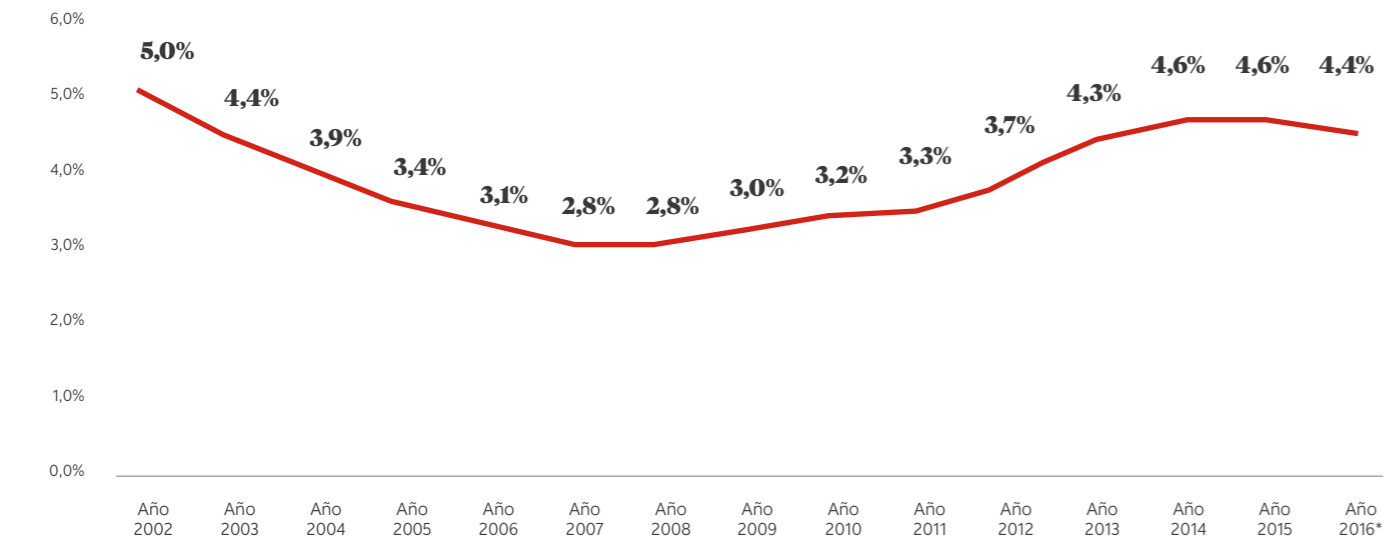
Evolución de las rentabilidades en inversiones alternativas



Fuentes: Información de prensa y de plataformas inmobiliarias. Solvia Research en base a datos del CGN
*Datos no definitivos del cierre del año 2016

- Vivienda (rentas alquiler + variación precio)
- Bono a 10 años
- Depósitos Bancarios
- Bolsa (Ibex 35)

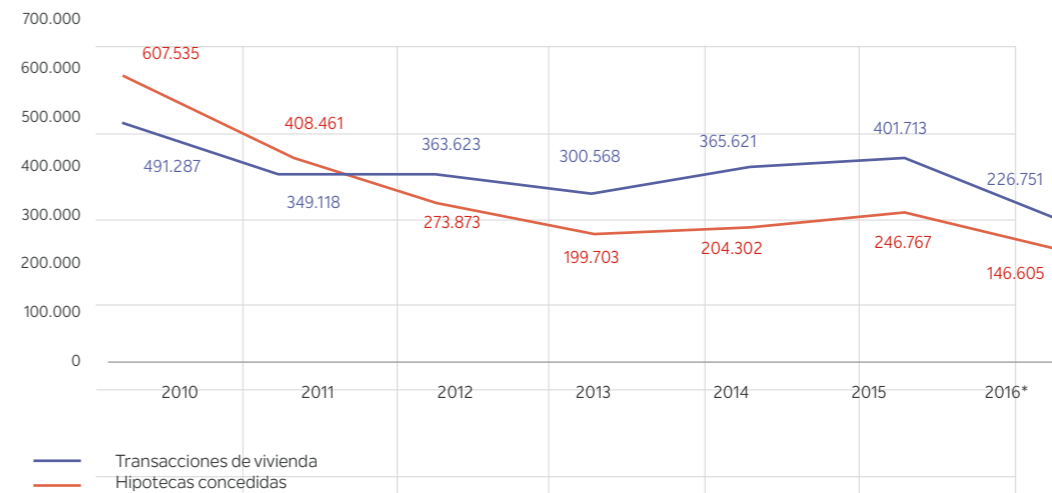
Rentabilidad bruta por alquiler



Fuente: Información de prensa, Banco de España y Plataformas inmobiliarias. Expansión.com (BdE y Fotocasa). Expansión.com (BdE y Fotocasa)
*Datos de 2016: cierre del tercer trimestre.

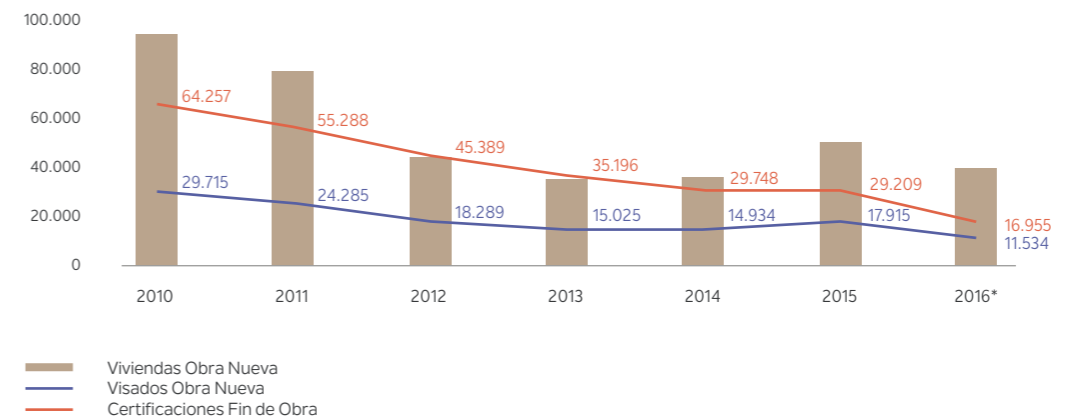
Indicadores de oferta y demanda

Evolución Transacciones - Hipotecas



Fuentes: Gráfico Transacciones (compra-venta viviendas): Solvia Research en base a datos del CGN / Gráfico Evolución Transacciones e Hipotecas: Ministerio de Fomento.
*Datos 2016: datos consolidados a 30 junio

Viviendas iniciadas



Fuentes: Gráfico viviendas iniciadas: Ministerio de Fomento.
*Datos 2016: datos consolidados a 30 junio

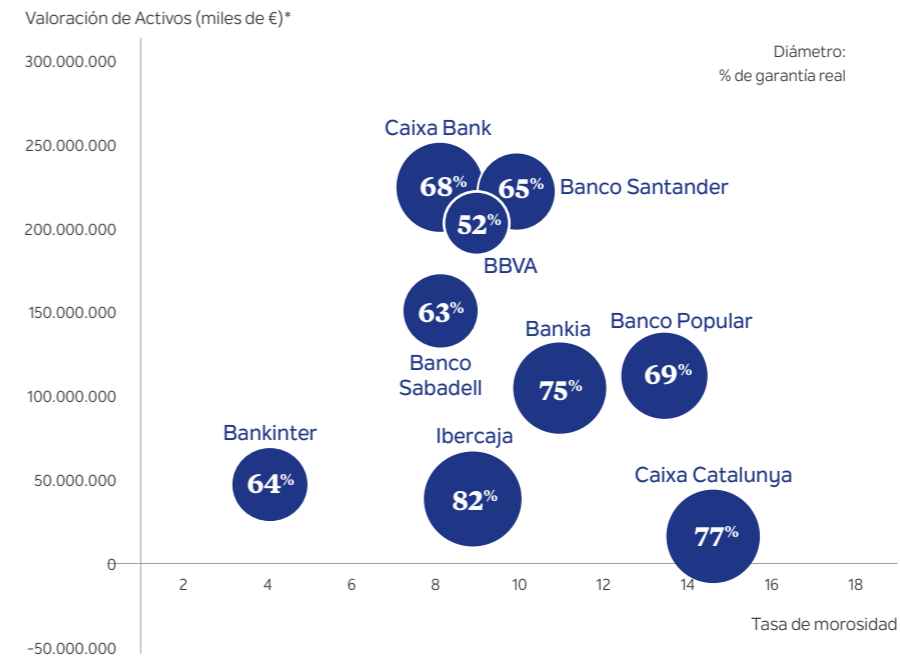
3

Tenedores de Activos

Los activos improductivos se cifra en 200.000 millones (solo un 12% menos que hace un año), por lo que se prevé que el volumen de venta de carteras para el próximo año se mantenga en niveles parecidos al actual.

Entidades financieras

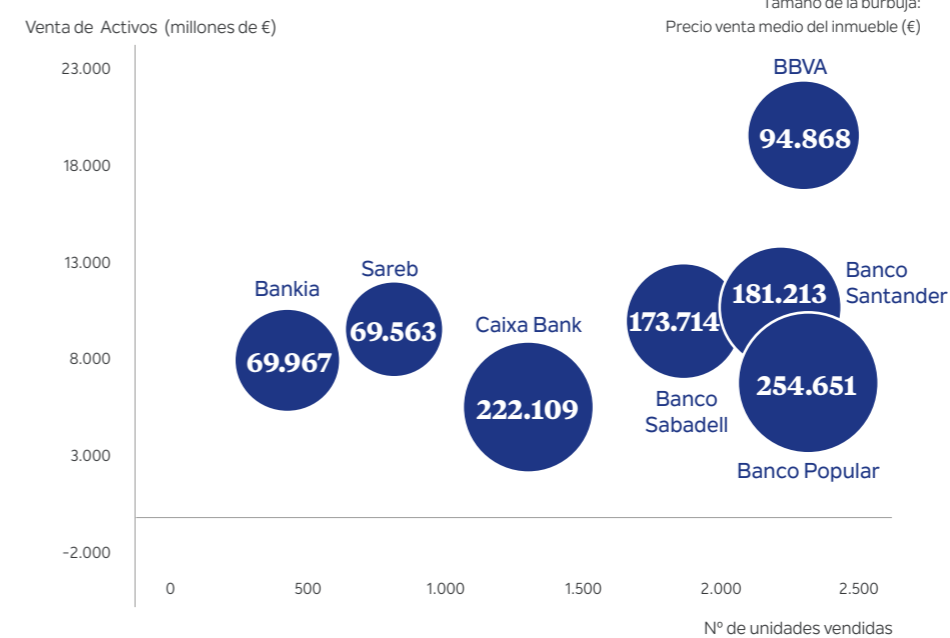
Posicionamiento



Fuente: informes financieros anuales de las diferentes entidades.
* La valoración de los activos está compuesta por los PLs, NPLs y REOs de las entidades.

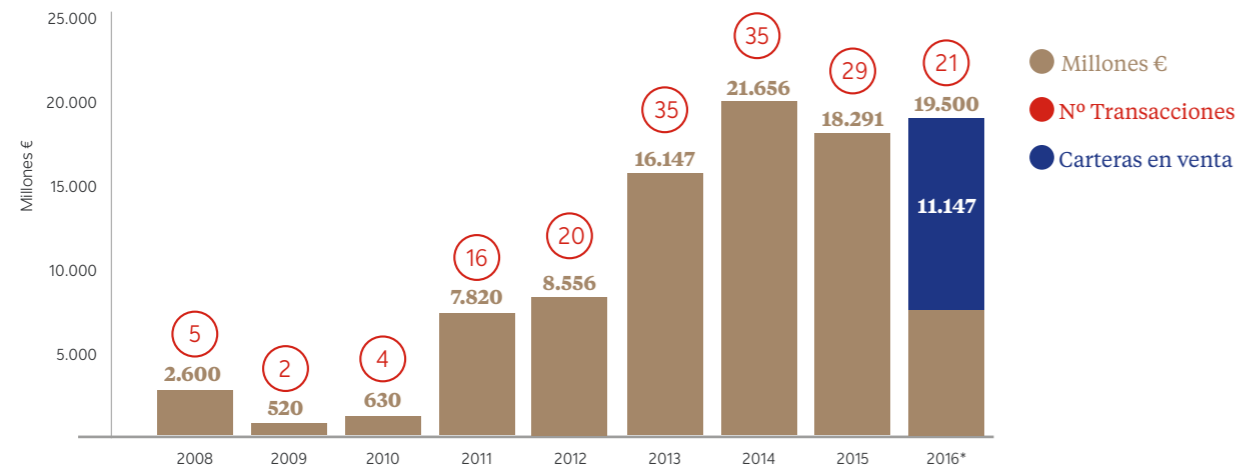
La situación a cierre de 2015 de las principales entidades españolas pone de manifiesto la polarización de las mismas: aquellas entidades con un mayor volumen de activos se corresponden con las que menor tasa de morosidad presentan, mientras que aquellas otras de menor volumen, acumulan las mayores tasas. Más allá de las medidas que adopten las diferentes entidades para absorber el impacto de la morosidad en sus Cuentas de Resultados, en lo que nos ocupa, es interesante ver las medidas específicas que se van a tomar respecto a sus activos. Los bajos tipos de interés actuales de la zona euro hacen imperativo definir medidas específicas respecto a sus activos, más allá de las adoptadas hasta la fecha. Estas medidas van a pasar por sacar al mercado, bajo una u otra fórmula, las carteras distressed, así como las de REOs, lo que hace prever movimientos en todo el sector.

Comercialización Inmuebles



Fuente: informes anuales consolidados en 2015 y prensa.

Evolución venta de carteras entidades financieras en España (millones de €)

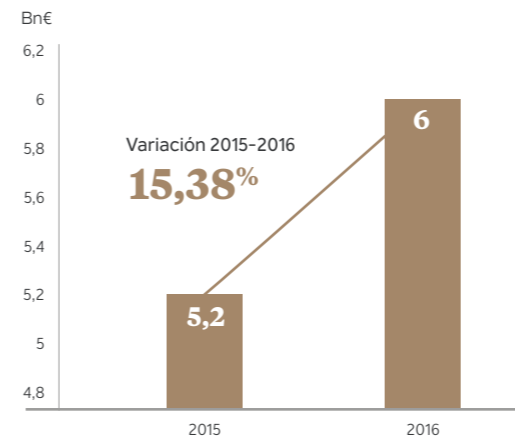


La valoración de los activos está compuesta por los PLs, NPLs y REOs de las entidades.
Fuente: informes financieros consolidados en 2015.
*Estimación

Fondos de inversión

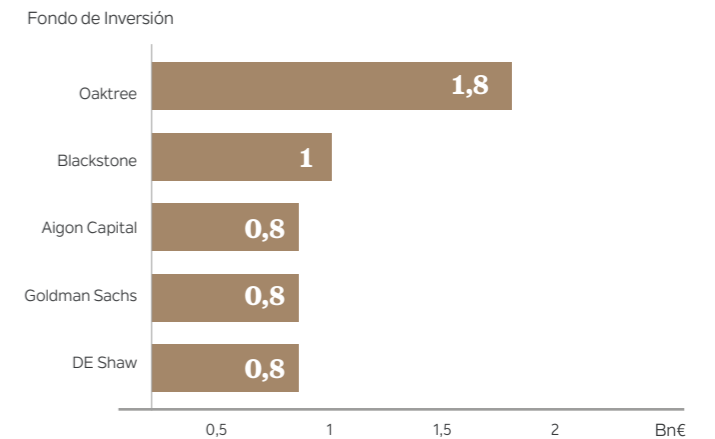
Compra de carteras en España

Evolución compra de carteras en España (bn€)



En este último año se ha producido un claro incremento de la compra de carteras en España. Esto está siendo provocado por el hecho de que España esté siendo objeto de compra de carteras por diferentes fondos de inversión. Este volumen de compra es un factor de crecimiento del sector que animará las medidas previsibles de los actuales tenedores de activos (como se ha visto en el apartado anterior). En este sentido,

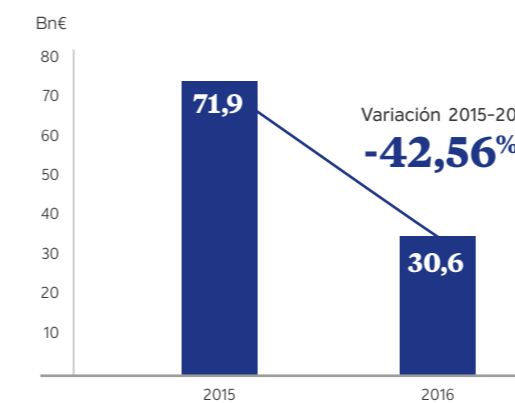
Ranking por adquisición de carteras en España (bn€)



es de prever que el sector camine hacia una reconfiguración, donde tenedores de activos tradicionales (entidades financieras), Fondos y Servicers replanteen sus relaciones actuales y terminen afectando profundamente al sector a corto plazo. Especial impacto va a suponer el diferente modo de enfrentar la gestión de carteras por fondos no sometidos a las regulaciones del Banco de España, frente al modelo actual.

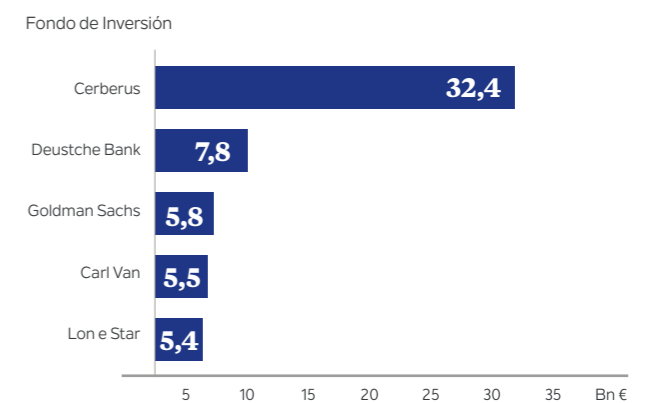
Compra de carteras en Europa

Evolución compra de carteras en Europa (bn€)



La tendencia de compra de carteras en Europa es justo la inversa de la española, lo que pone de manifiesto el interés que a fecha de hoy despierta España como destino de inversores. Es de destacar, además, que los players principales en Europa son muy distintos a los de España. Y esto sucede por dos motivos principales: en el caso de Cerberus, su entrada en España se ha

Ranking por adquisición de carteras en Europa (bn€)



llevado a cabo a través de Haya. Esta tendencia inversa hace necesario que nos planteemos si este giro hacia España es momentáneo o, por el contrario, representa que el mercado distressed español plantea un mayor atractivo a medio plazo que el europeo, pues gran parte de la evolución de nuestro mercado va a venir marcado por este hecho.

Fuente: Deloitte Deleveraging Europe 2015-2016

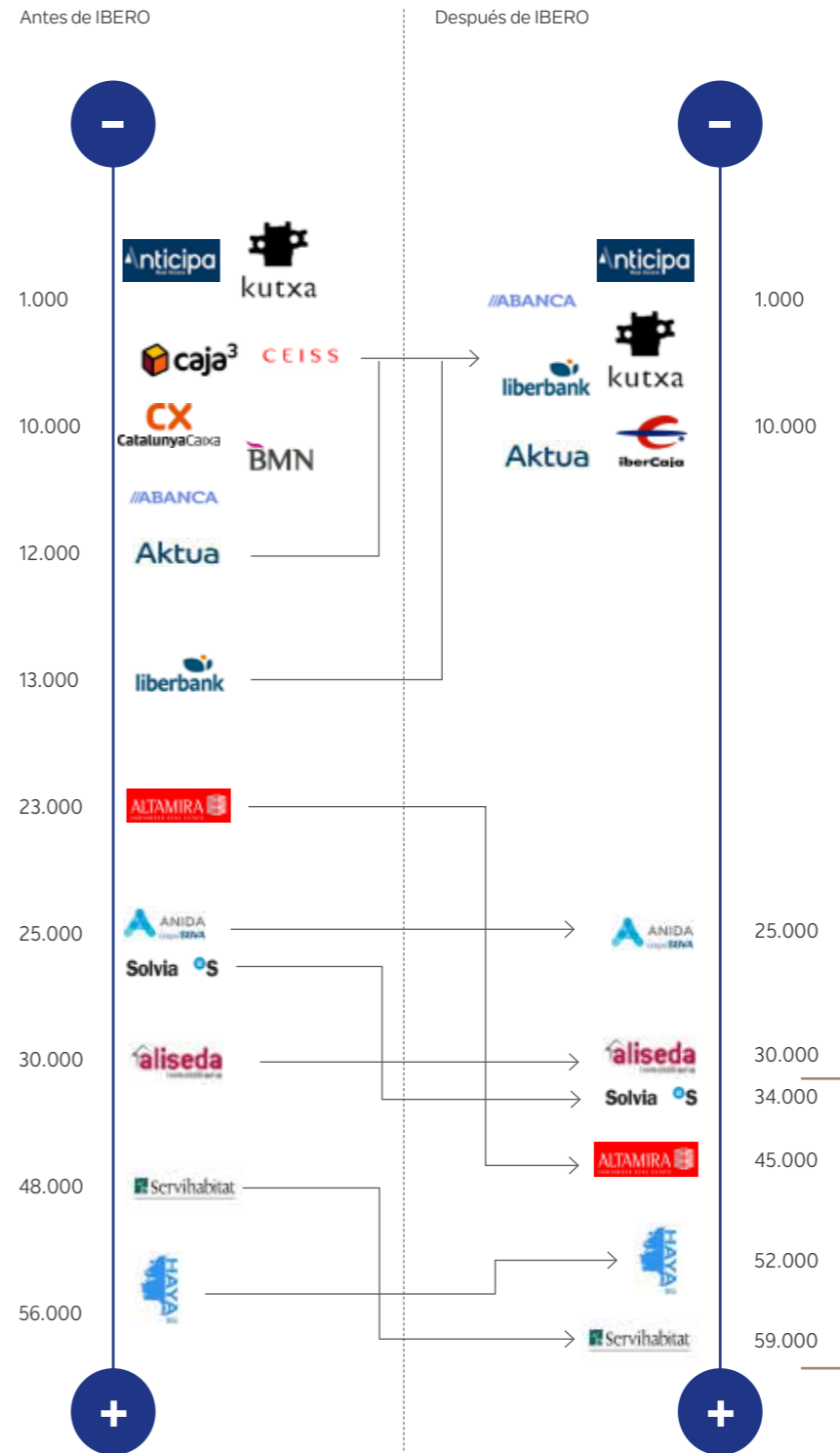
4

Servicers

Si bien es cierto que este 2016 no ha supuesto grandes movimientos en el sector, es de prever que el 2017 implique la maduración del mismo.

Introducción mercado

Activos bajo gestión



Una vez migrados en su totalidad los activos a sus nuevos gestores y habiendo empezado la fase activa de su comercialización, la modificación del mapa del sector aporta claves de interés para el sector inmobiliario.

Cabe destacar que, de los cuatro principales players del mercado, Servihabitat es la que tiene menor dependencia del contrato con Sareb, pues los activos bajo gestión confiados por el banco malo suponen el 33% del total de su cartera.

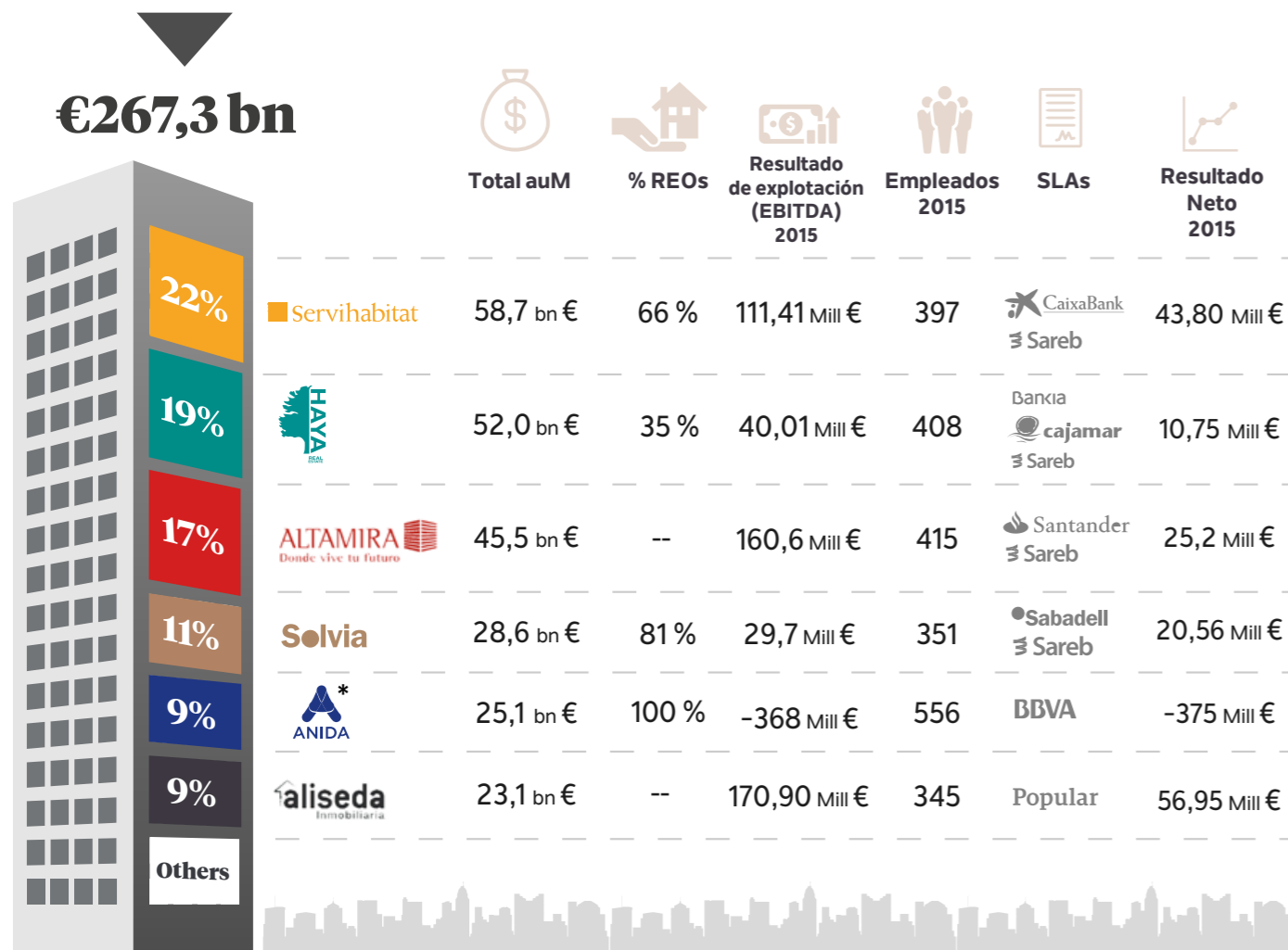
Haya Real Estate, por el contrario, es quien tiene mayor dependencia del contrato Sareb, concretamente el 65% del total de sus activos bajo gestión. Altamira, por su parte, tiene una dependencia Sareb del 55% y Solvia del 43%.

Cabe mencionar que aquellos Servicers que dependen de menos de un cliente (ya sea por ser monoclente o mayor proporción dentro de la cartera como es la dependencia de Sareb), impacta en una potencial mejora de su capacidad operativa al no tener que ceñir su negocio a unas exigencias concretas y específicas de contrato.

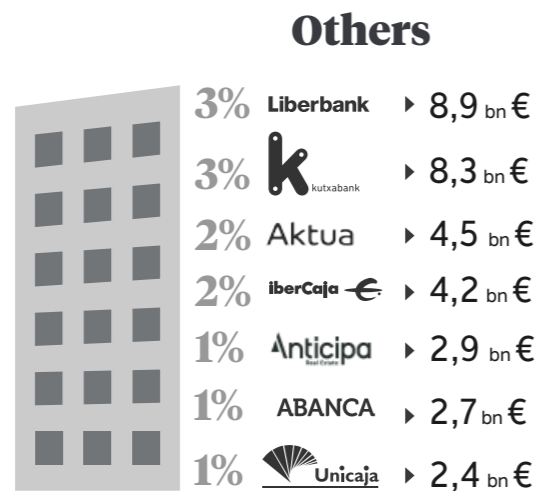
Aprox. 70% del mercado

Elaboración propia de Axis Corporate a partir de fuentes públicas.

Cuota de mercado



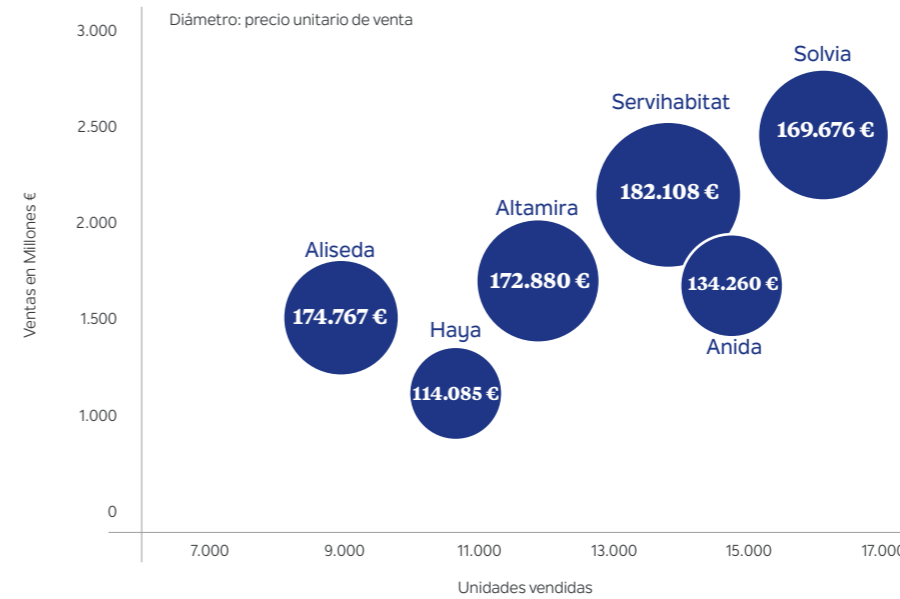
* 2014 data.



Elaboración propia de Axis Corporate a partir de fuentes públicas.

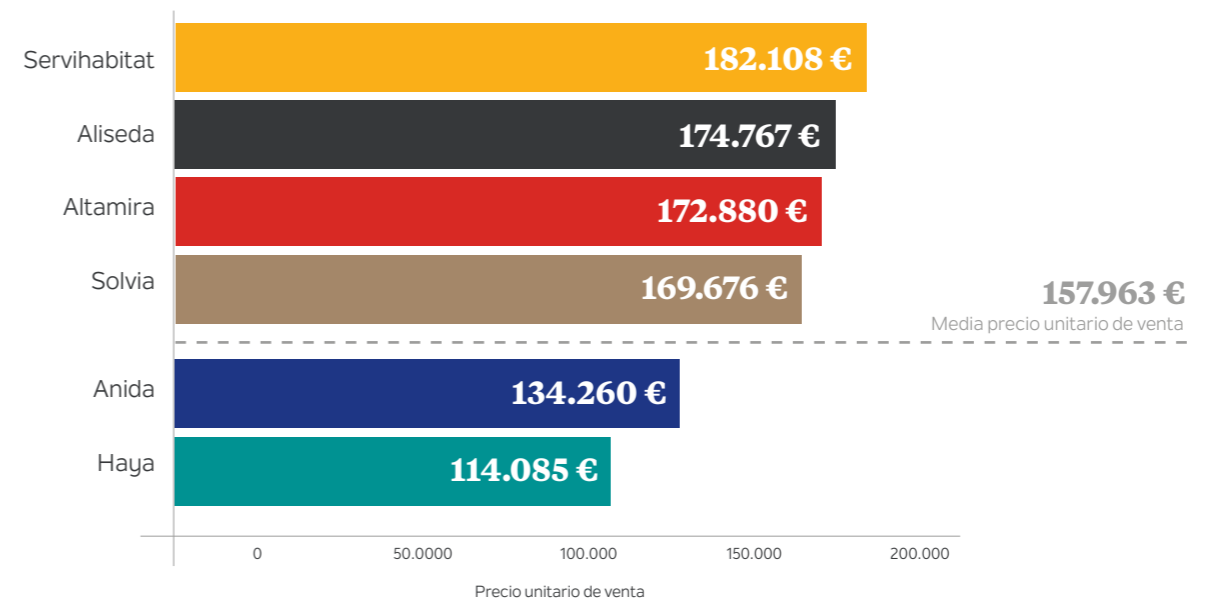
Posicionamiento acorde a magnitudes de negocio

Posicionamiento acorde a magnitudes de negocio



Fuente: informes financieros consolidados en diciembre 2015.

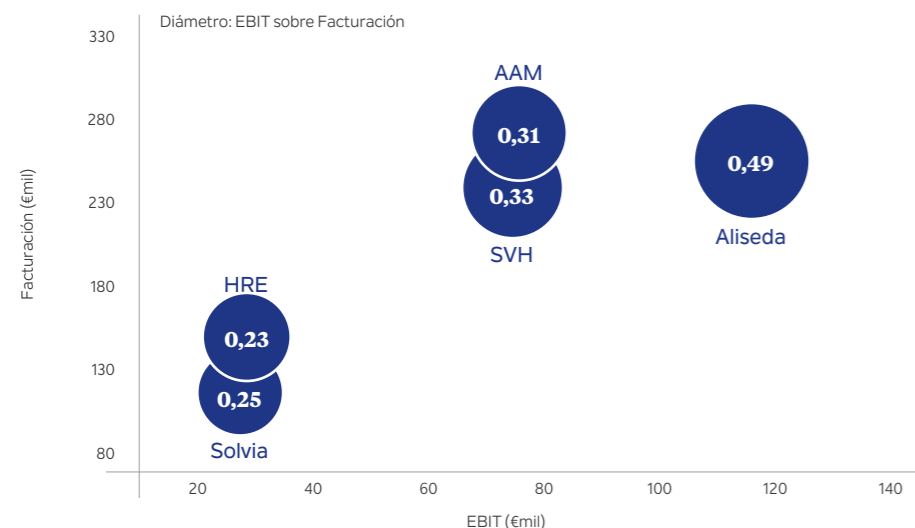
Ranking Servicers en función del precio unitario de venta



Fuente: informes financieros consolidados en diciembre 2015.

Posicionamiento acorde a magnitudes de negocio

Relación facturación y beneficios



Fuente: informes financieros consolidados 2015.

Principales ratios Servicers, periodo 2015

| Servicer | EBIT/ VENTAS | EBIT/EMPLEADOS (€MILL/HEADS) | FACTURACIÓN/EMPLEADOS (€MILL/HEADS) | EBIT/ ACTIVOS | ROA |
|----------|--------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------|-------|
| Aliseda | 0,49 | 0,35 | 0,71 | 0,16 | 16,14 |
| HRE | 0,23 | 0,08 | 0,33 | 0,07 | 6,60 |
| SVH | 0,33 | 0,20 | 0,61 | 0,16 | 16,34 |
| Solvia | 0,25 | 0,08 | 0,34 | 0,21 | 20,60 |
| AAM | 0,31 | 0,20 | 0,64 | 0,09 | 9,29 |
| Anida* | -0,81 | -0,66 | 0,81 | -0,08 | -8,09 |

*Ratos de Anida: con datos consolidados año 2014.

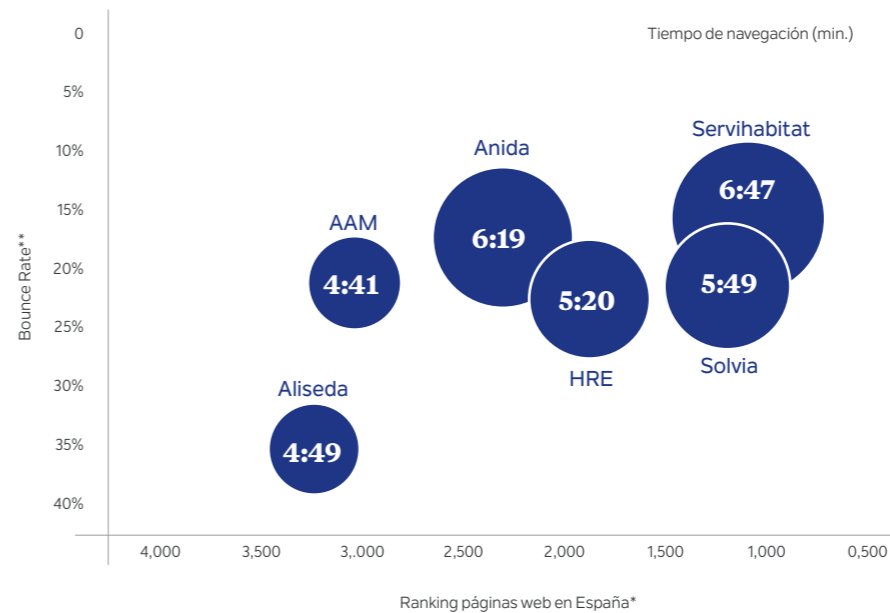
Servicers, periodo 2015

| Servicer | VENTAS /FACTURACIÓN | | | EMPLEADOS | | | | RESULTADOS 2015 | | | |
|----------|---------------------|--------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-----------------------|----------------|--------------|--------------------|
| | 2014 (€mill) | 2015 (€mill) | Var 15vs14 (%) | 2014 Número | 2014 Fijos (%) | 2015 Número | 2014 Fijos (%) | Total activos (€mill) | EBITDA (€mill) | EBIT (€mill) | Resultados (€mill) |
| Aliseda | 248,62 | 245,38 | -0,01 | 318 | 98% | 345 | 95% | 744,20 | 170,90 | 120,20 | 56,95 |
| HRE | 117,87 | 136,43 | 0,16 | 401 | 100% | 408 | 100% | 470,89 | 40,01 | 31 | 10,75 |
| SVH | 212,65 | 242,40 | 0,14 | 289 | 79% | 397 | 84% | 486,90 | 111,91 | 79,50 | 43,80 |
| Solvia | 37,60 | 120,32 | 2,20 | 97 | 100% | 351 | 97% | 143,82 | 29,70 | 29,60 | 20,56 |
| AAM | 213,30 | 267,50 | 0,25 | ND | ND | 415 | ND | 885,50 | 160,60 | 82,30 | 25,20 |
| Anida* | 450 | ND | ND | 556 | ND | ND | ND | ND | ND | ND | ND |

Fuente: informes financieros consolidados en diciembre 2015.

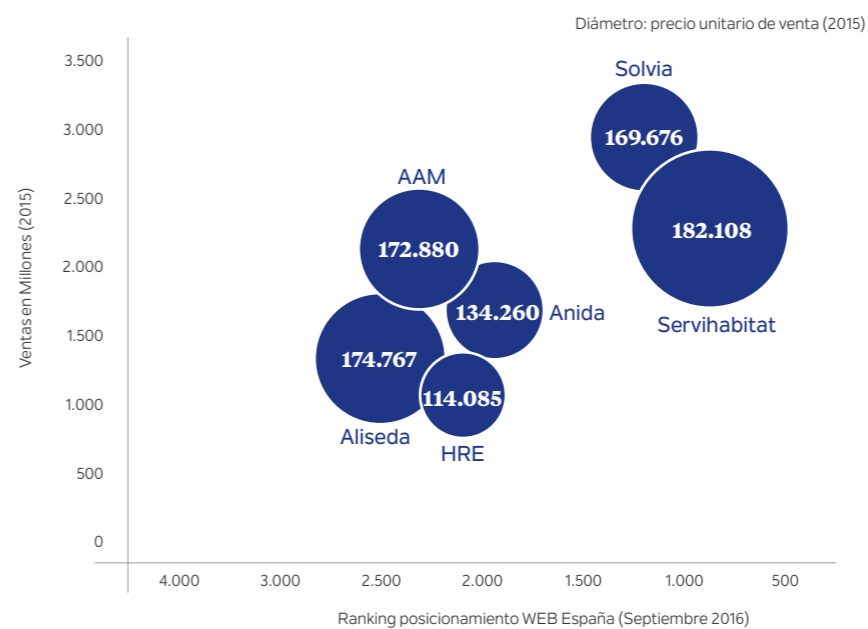
Posicionamiento web

Posicionamiento web Servicers, septiembre 2016



*Ranking realizado combinando el número de visitas diarias y número de páginas vistas por visita en el último mes.
 **Bounce rate: % visitas que no continúan navegando tras visitar la primera página.
 Fuente: www.alexa.com

Posicionamiento web y por magnitudes de negocio



Fuente: informes financieros consolidados en 2015.

Dentro de los movimientos del sector, especialmente en el sector minorista, ha tomado especial relevancia en el último año el posicionamiento en el canal internet, que se ha presentado como uno de los prioritarios en este sector, especialmente como generador de leads. En este 2016 hemos sido testigos de diferentes campañas en medios tradicionales (televisión, radio y prensa), así como en la propia red de las páginas web de algunos de los principales Servicers que actúan en España. A la vista de este posicionamiento, no es complicado establecer una correlación con los datos de venta del anterior apartado, lo cual deja entrever que efectivamente Internet se consolida como generador de oportunidades de venta, frente a canales más tradicionales de hace unos años.

Existe una cierta correlación entre el posicionamiento web de los Servicers como un canal más de venta a desarrollar con el volumen de ventas obtenido en su globalidad. Tal y como puede apreciarse en el gráfico, a un mismo precio unitario, aquellos Servicers que se encuentran mejor posicionados en canal Web tienen un mayor volumen de ventas (a excepción de Haya Real Estate, cuya cartera está compuesta principalmente de préstamos y el impacto del posicionamiento sobre la cartera de REOs puede no ser significativa, esperando que, a medida que vaya convirtiendo su cartera, ponga de manifiesto dicha correlación).



Anexos

Anexo I - Situación actual en Europa, desglose por país y entidad financiera

Chipre

| | PERÍODO | ORIGEN DATOS | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|------------------------------|---------|--------------|---------------------|-------------------|---------------|----------------------|-------------------------|
| Hellenic Bank Public Company | 2014 | Banco | 526,5 Mill/€ | 56,6% | 40% | 304 Mill/€ 47,5% | No disponible |
| RCB Bank Ltd | 2014 | Grupo | 51,5 Mill/€ | 0,67% | 13% | 21.246 Mill/€ 65% | No disponible |

Eslovenia

| | PERÍODO | ORIGEN DATOS | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|---------------------------------------|---------|--------------|---------------------|-------------------|---------------|---------------|-------------------------|
| Nova Ljubljanska Banka d.d. Ljubljana | 2014 | Grupo | No disponible | 6% | 53% | TBD 126,5% | No disponible |

Hungría

| | PERÍODO | ORIGEN DATOS | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|-------------|---------|--------------|---------------------|-------------------|---------------|--------------|-------------------------|
| OTP Bank | 2014 | Grupo | 40,000 Mill/€ | 11% | 60% | TBD 54% | No disponible |
| Eerste Bank | 2014 | Grupo | No disponible | 8,5% | 17% | TBD 68,9% | No disponible |

Irlanda

| | PERÍODO | ORIGEN DATOS | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|-------------------|---------|--------------|---------------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------------|
| Allied Irish Bank | 2014 | Banco | 3,447 Mill/€ | 29% | 74% | 185 Mill/€ 51% | No disponible |
| Bank of Ireland | 2014 | Banco | 3,174 Mill/€ | 18% | 66% | 280 Mill/€ 53% | No disponible |

Anexos

Italia

| | PERÍODO | ORIGEN DATOS | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|-----------------|---------|--------------|---------------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------------|
| Intesa Sanpaolo | 2014 | Banco | 33,461 Mill/€ | 10% | 40% | 542 Mill/€ 46% | No disponible |
| Unicredit | 2014 | Grupo | 53,900 Mill/€ | 10,4% | 36% | TBD 53% | No disponible |
| Banco Popolare | 2014 | Grupo | 10,500 Mill/€ | 12% | 48% | Mill/€ | No disponible |

Portugal

| | PERÍODO | ORIGEN DATOS | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|---------------------------------|---------|--------------|---------------------|-------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Banco Português de Investimento | 2014 | Banco | 1,008 Mill/€ | 3,8% | 82% | 107 Mill/€ 107% | No disponible |
| Santander Totta | 2014 | Banco | 25,588 Mill/€ | 8,89% | 64% | 124 Mill/€ 52% | http://www.imobiliario-santandertotta.com/ |
| Montepio | 2014 | Banco | 1,212 Mill/€ | 7,33% | 44% | 643 Mill/€ 136,4% | No disponible |

Rumanía

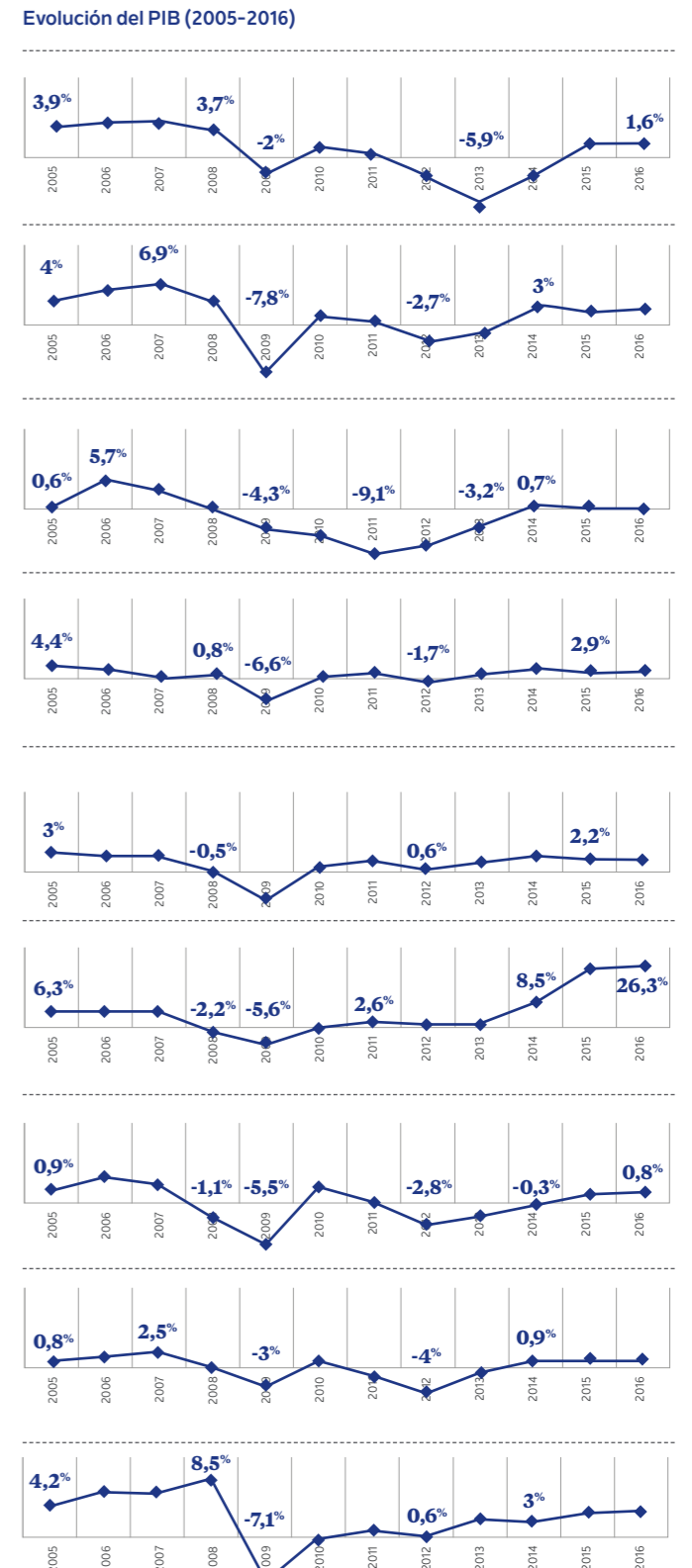
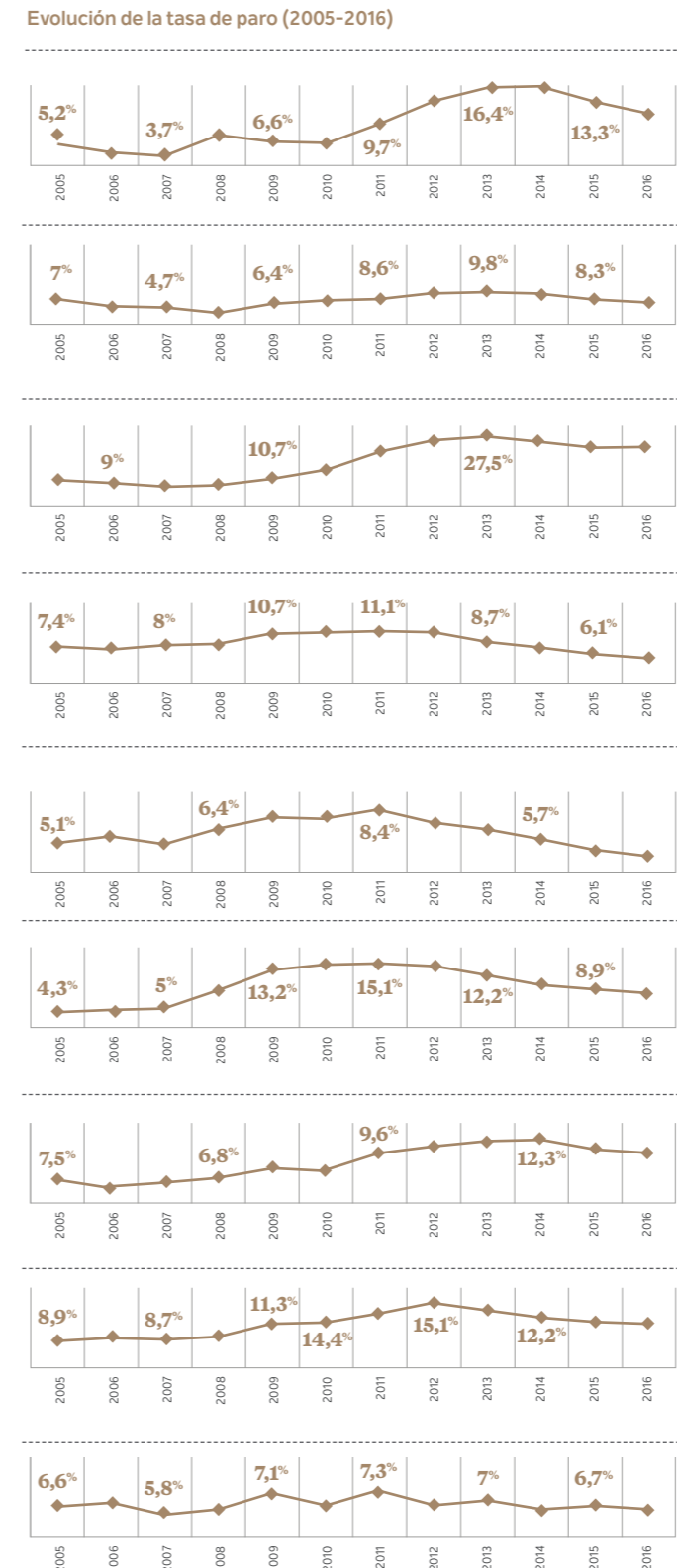
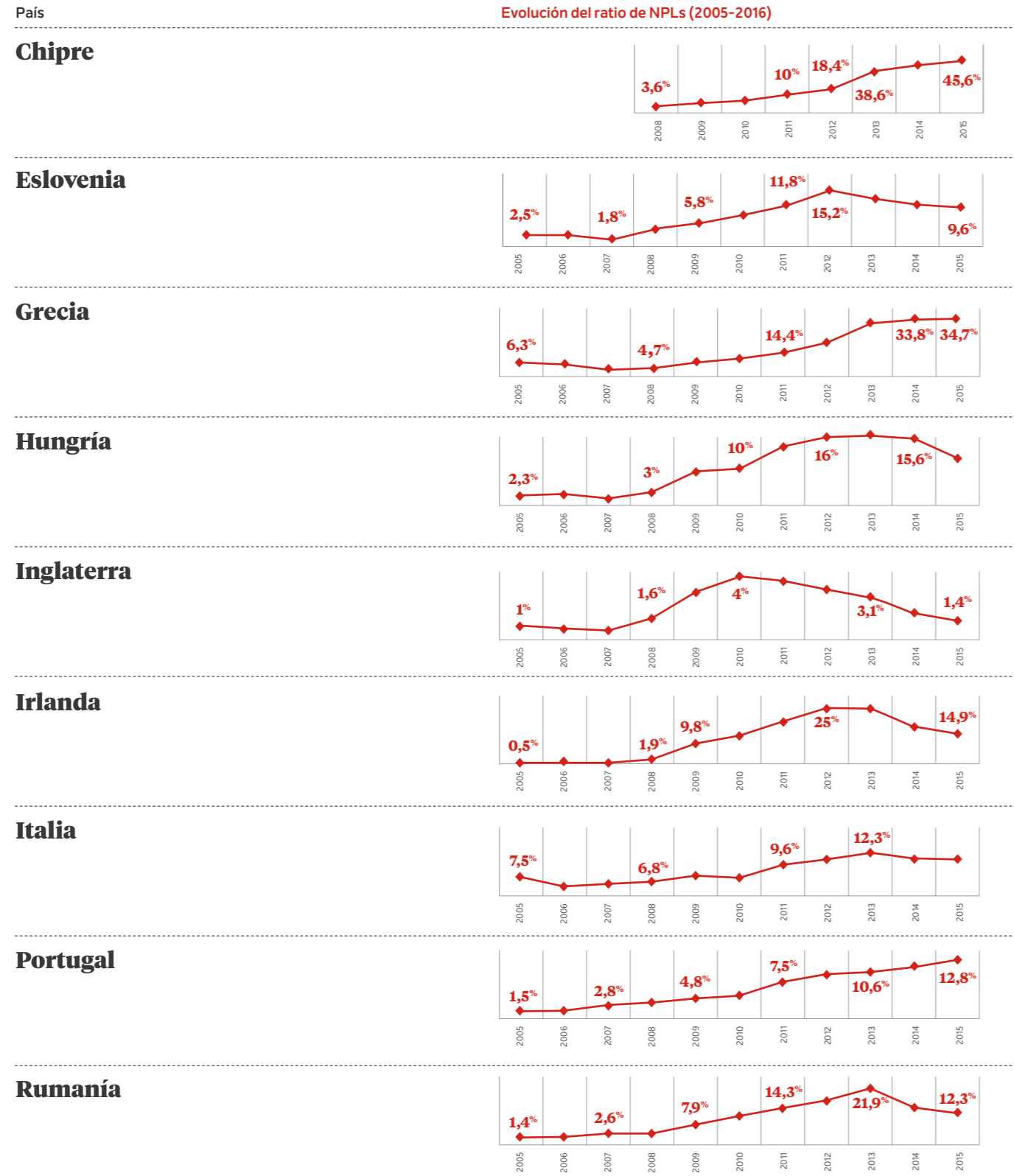
| | PERÍODO | ORIGEN DATOS | CARTERAS DISTRESSED | TASA DE MOROSIDAD | GARANTÍA REAL | PROVISIONES | PLATAFORMA INMOBILIARIA |
|--------------------|---------|--------------|---------------------|-------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| Banca Transilvania | 2014 | Banco | 1601,68 Mill/€ | 10,87% | 33,66% | Mill/€ 126,5% | No disponible |

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (datos consolidados ejercicio 2015); prensa y estudios de mercado.



Anexo II - Zoom evolutivo sobre los indicadores de países

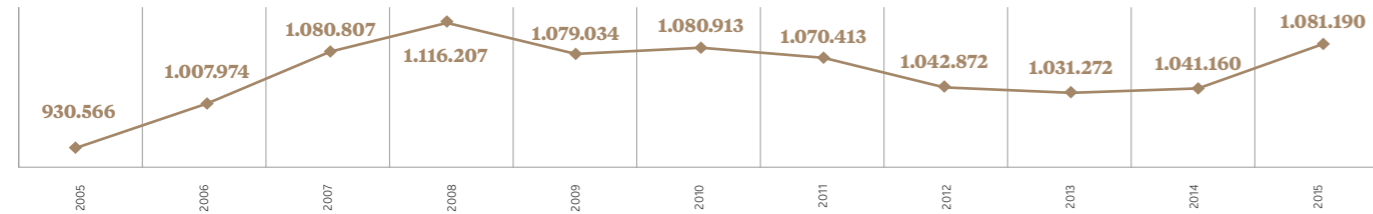
Foco evolutivo en aquellos indicadores que presentan valores más desfasados en comparación a la media UE.



Fuente: informes de prensa (www.datosmacro.com) y The World Bank (<http://data.worldbank.org/indicator/FB.AST.NPER.ZS>)

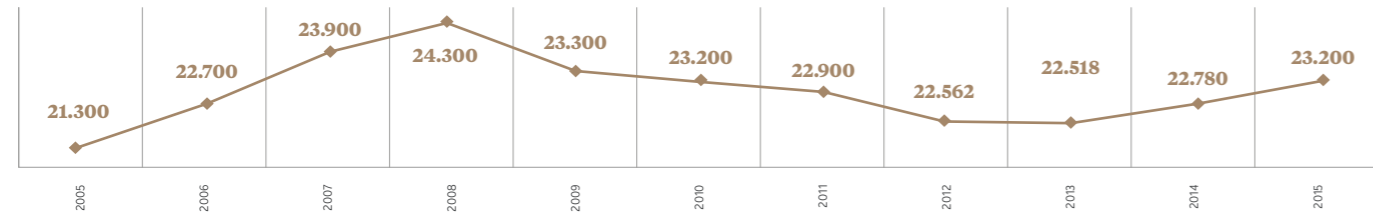
Anexo III - Principales indicadores y evolución

PIB Total



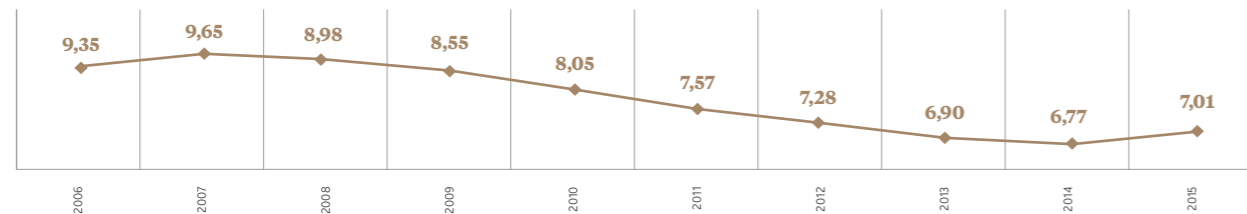
<http://www.datosmacro.com/pib/espana>

Evolución PIB per cápita



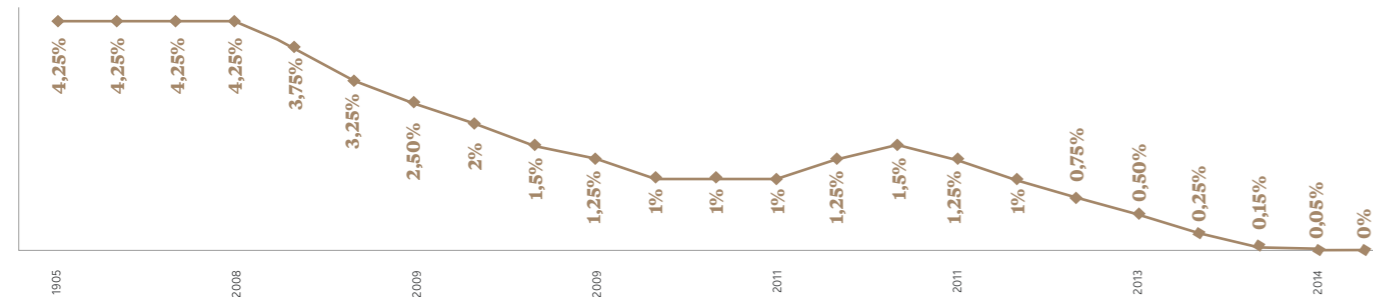
<http://www.datosmacro.com/pib/espana>

Precio del alquiler



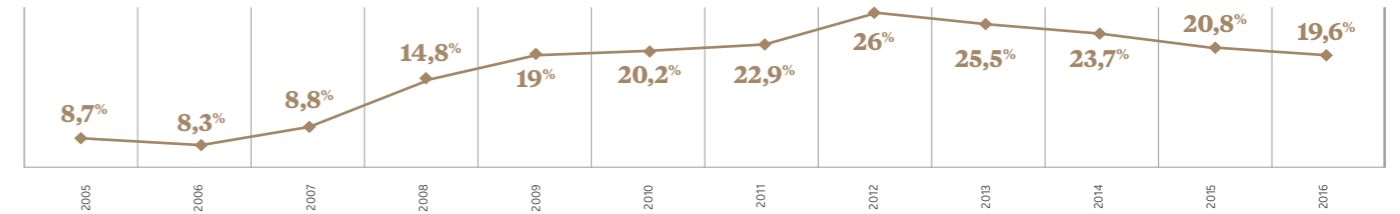
<http://www.ine.es/prensa/np917.pdf>

Tipos de interés



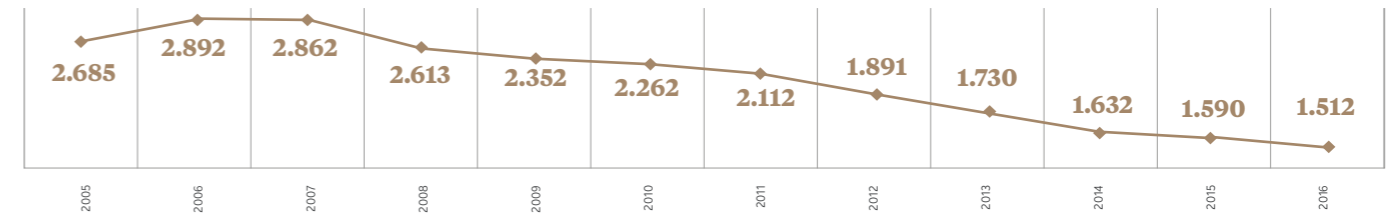
<http://www.datosmacro.com/tipo-interes/zona-euro>
<http://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t38/bme2/t30/b092/i0/&file=0902001.px>

Tasa de paro*



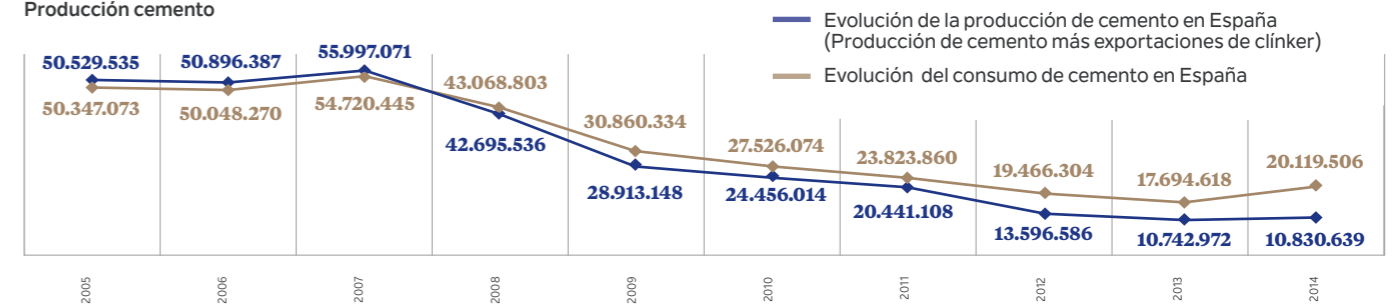
<http://www.datosmacro.com/paro/espana> * Datos a diciembre a excepción del 2016 que son datos del mes de marzo.

Precio medio de la vivienda



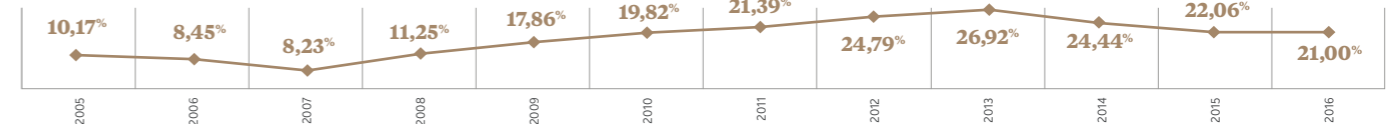
http://www.fotocasa.es/indice-inmobiliario_fotocasa.aspx

Producción cemento



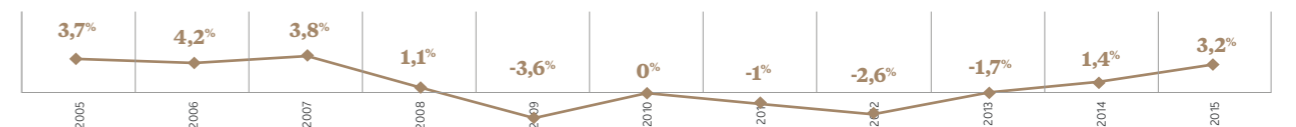
http://www.fotocasa.es/indice-inmobiliario_fotocasa.aspx

Visados de obra



<http://www.fomento.gob.es/BE/?nivel=2&orden=09000000>

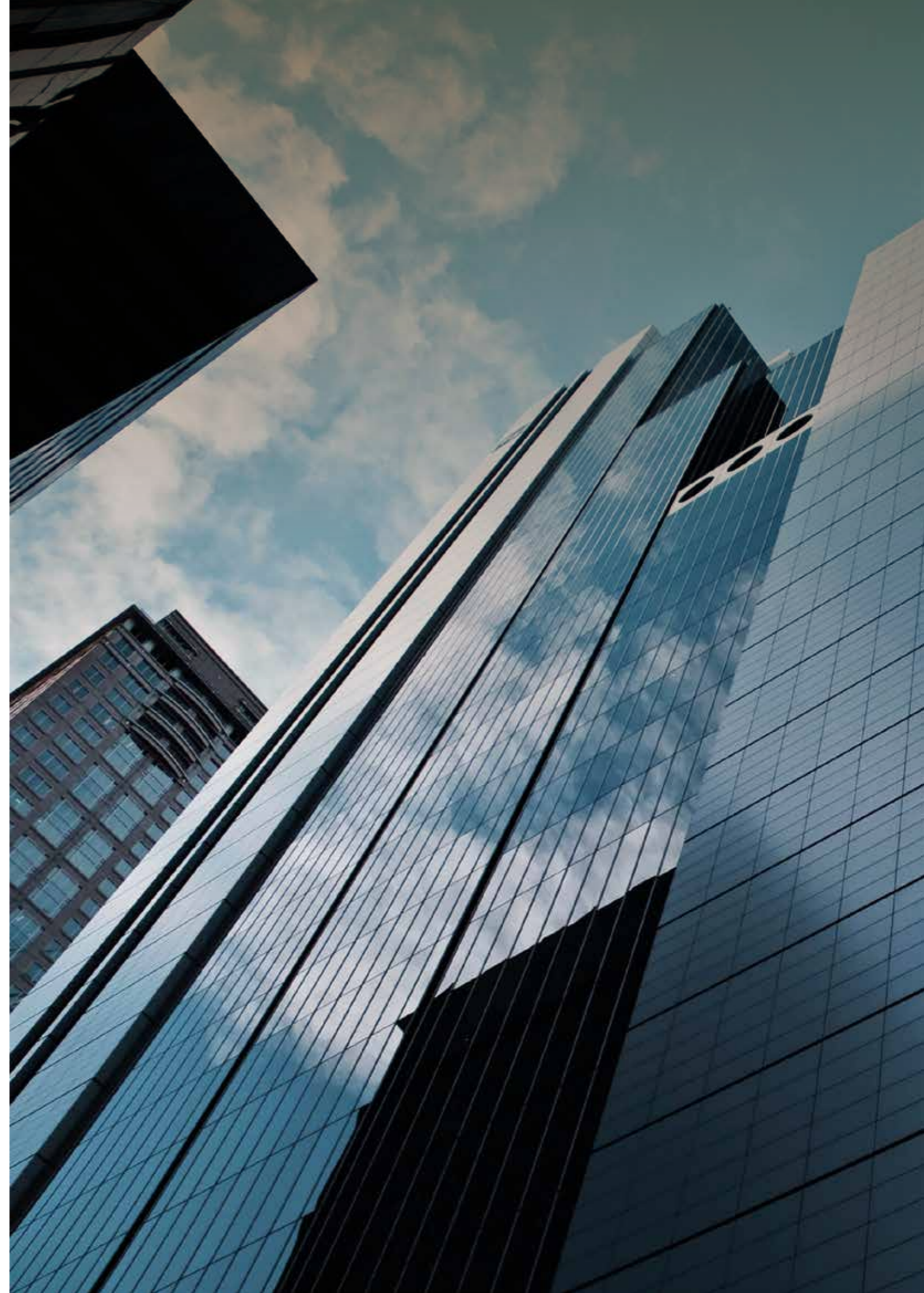
Tasa de morosidad



Informes anuales

Anexo IV – Principales definiciones utilizadas

- **AuM** (*Assets Under Management*): valor de mercados de los activos financieros bajo gestión.
- **Bn**: billones de euros ingleses.
- **Cartera Distressed**: carteras de activos con alto riesgo de impago, sus precios incluyen un descuento respecto del valor nominal y su recuperación descansa en su garantía o colateral.
- **EBIT** (*Earnings Before Interest and Taxes*): beneficio antes de intereses e impuestos.
- **EBITDA** (*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization*): indicador financiero que hace referencia al beneficio bruto de explotación, calculado antes de la deducibilidad de los gastos financieros.
- **FTE** (*Full Time Equivalent*): indicador que mide la cantidad de empleados a tiempo completo que se necesitarían para llevar a cabo el trabajo realizado en una empresa.
- **Garantía Real**: garantía existente sobre el total de activos de clientes de una entidad financiera.
- **Íbero**: proyecto lanzado por la Sareb que tenía el objetivo de elegir, mediante concurso, a los gestores que se harían cargo de la administración y venta de los activos de la compañía.
- **LTV** (*Loan to Value*): ratio que expresa la relación entre lo que se presta (*loan*) y el valor del objeto del préstamo (*value*).
- **NPL** (*Non Performing Loan*): categoría de créditos cuyo capital e intereses tienen un impago de 90 días o más. También se consideran non-performing loans cuando los intereses de al menos 90 días han sido capitalizados, refinanciados o retrasados de mutuo acuerdo.
- **Pmv**: precio medio de la vivienda expresado por m².
- **Provisiones**: importe destinado a cubrir el riesgo de impago de los créditos concedidos.
- **Ratio de cobertura**: ratio que representa el nivel de protección de las entidades financieras ante préstamos impagados.
- **REDS** (*Real Estate Developer Loans*): préstamos asociados a un promotor con una garantía real.
- **REOs** (*Real Estate Owned Assets*): colaterales o activos inmobiliarios resultantes tras un intento de venta de préstamos sin éxito de los que es propietaria una entidad financiera.
- **Servicer**: sociedades gestoras de activos financieros e inmobiliarios que surgieron a partir de las inmobiliarias de los bancos, y que tienen el objetivo de ordenar, controlar y optimizar carteras inmobiliarias.
- **Tenedor de activos**: entidades financieras y no financieras que participan en el mercado inmobiliario y que poseen carteras de activos (entidades financieras, Servicers y Fondos de Inversión).





Sobre el Report

El presente documento, elaborado por el equipo de negocio de Axis Corporate, tiene carácter divulgativo y contiene datos, opiniones o estimaciones referidas a la fecha del mismo, de elaboración propia, o procedentes o basadas en fuentes públicas e internas que consideramos fiables, sin que hayan sido objeto de verificación independiente.

Las estimaciones que este documento puede contener han sido realizadas conforme a metodologías generalmente aceptadas y deben tomarse como tales, es decir, como previsiones o proyecciones.

Sobre Axis Corporate

Somos una consultora internacional de negocio orientada a la mejora de los resultados de las organizaciones, desde el asesoramiento estratégico, pasando por la definición del modelo de negocio, hasta el impacto en operaciones.

Trabajamos en proyectos globales de transformación compleja, asesorando al cliente y acompañándolo en la implementación, según el ciclo de vida de su organización. Buscamos impactar directamente en las palancas de crecimiento de las organizaciones, a través de la mejora de los ingresos y del incremento de la eficiencia.

Para más información

www.axiscorporate.com

marketing@axiscorporate.com

En Axis Corporate contamos con una dilatada experiencia en la gestión tanto de activos financieros como inmobiliarios (AuM) durante todo el ciclo de vida del mismo, lo que nos ha permitido alcanzar un amplio conocimiento y entendimiento del negocio, así como los retos futuros a los que se enfrentan.

La transformación que ha sufrido el mercado y la aparición de nuevos actores, ha exigido una respuesta rápida. En Axis Corporate seguimos acompañando a las principales entidades financieras e inmobiliarias en todo su proceso de transformación, asesorando y guiando los cambios en toda la cadena de valor.

Nuestro equipo, altamente orientado a resultados, se especializa principalmente en:

- El desarrollo de negocio
- La gestión organizacional y valor de la marca
- El acompañamiento de la adquisición de carteras/integraciones maximizando su valor
- El desarrollo de la inteligencia comercial
- El incremento de la eficacia del modelo comercial
- La mejora de la eficiencia de los modelos operativos
- La gestión avanzada de los sistemas tecnológicos y de información

El contenido del presente documento está protegido por la legislación de propiedad intelectual. Queda expresamente prohibida su reproducción, transformación, distribución, comunicación pública, puesta a disposición, extracción, reutilización, reenvío o la utilización de cualquier naturaleza, por cualquier medio o procedimiento, salvo en los casos en que esté legalmente permitido o sea autorizado expresamente por Axis Corporate.

Equipo



Luis Fernández
Managing Partner de Servicios
Financieros y Real Estate
lfernandez@axiscorporate.com



José Masip
Socio de Servicios Financieros
y Real Estate
jmasip@axiscorporate.com



Joan Carbonell
Socio de Servicios Financieros
y Real Estate
jcarbonell@axiscorporate.com



Guillermo Ruiz
Socio de Servicios Financieros
y Real Estate
gruiz@axiscorporate.com



Daniel Meere
UK Managing Director
dmeere@axiscorporate.com



Pablo Rodríguez-Solano
Director de Servicios Financieros
y Real Estate
prodriguez-solano@axiscorporate.com



Pedro Navarro
Senior Manager
pnavarro@axiscorporate.com



Jaime Fernández
Senior Manager
jfernandez@axiscorporate.com



Gonzalo Ortega
Manager
gortega@axiscorporate.com



Paloma García
Manager
palomagarcia@axiscorporate.com

Barcelona
Avda. Diagonal, 640. 1ª planta.
1D. 08017
Barcelona (Spain)
Tel. + 34 902 547 444

Madrid
Calle Serrano, 55 1ª planta
28006 Madrid (Spain)
Tel. + 34 902 547 444

São Paulo
Rua Funchal, 411, 12ª andar
Vila Olímpia São Paulo –
SP 04551-060 (Brasil)
Tel. +55 112364 0032

London
6 Bevis Marks
London, EC3A 7BA (UK)
Tel. +44 (0) 203 786 1345
Fax. +44 (0) 203 008 5540

Boston
60 State Street, Suite 700
Boston, MA 02109 (USA)
Tel. +1 617 973-5760

Frankfurt
Frankfurter Welle An der
Welle 4 Frankfurt 60322
(Deutschland)
Tel. +49(0) 69/7593-70
Fax. +49(0) 69/7593-8200

New York
477 Madison Ave, 6th Floor
New York, NY 10022 (USA) Tel.
+1 917 472-0631



axiscorporate.com

