Report

Assets Under Management

Julio 2020, Barcelona

axiscorporate.com

axis CORPORATE

Sumario

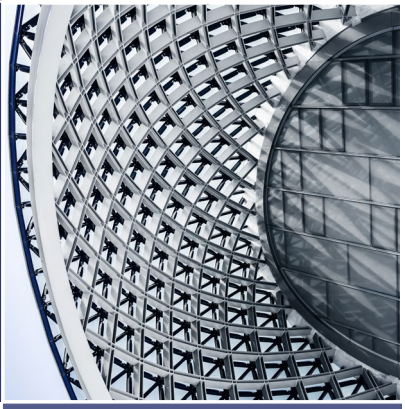
P. 05 PRESENTACIÓN

P. 06 COVID-19

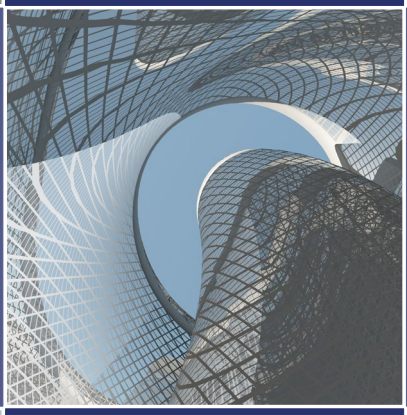
P. 08 RESUMEN EJECUTIVO Y TENDENCIAS

P. 10 SITUACIÓN ACTUAL EN EUROPA

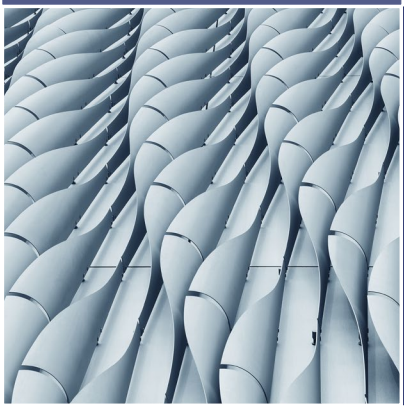
P. 22 SITUACIÓN ACTUAL EN ESPAÑA



P. 40 TENEDORES DE ACTIVOS



P. 52 SERVICERS



P. 60 SOCIMIS

P. 66 ANEXOS

Observatorio Assets Under Management

José Masip

Socio de Servicios Financieros y Real Estate

Antes de iniciar este informe, quisieramos destacar que todos los datos y análisis presentados corresponden al ejercicio 2019, la información que se ha tomado y las perspectivas señaladas se refieren a la situación de España y Europa pre impacto COVID-19.

De no estar impactados por la pandemia, este año el mercado inmobiliario en toda Europa se hubiera mantenido por octavo año consecutivo en las buenas perspectivas de negocio, creación de empleo y rentabilidad. La incertidumbre política y económica no habrían impedido que el mercado inmobiliario continuara activo durante 2020.

Presentamos, por cuarto año consecutivo, la nueva edición del Observatorio Assets Under Management, cuyo objetivo es ofrecer un recorrido evolutivo del mercado inmobiliario nacional e internacional y de los activos bajo gestión, según los diferentes protagonistas de este sector. Además, este informe quiere ofrecer una visión de la situación pre COVID-19, para, posteriormente, poder medir el impacto en la siguiente edición.

En la primera parte de este informe se presenta un resumen ejecutivo donde están recogidas las principales tendencias acontecidas durante el último año en relación con el sector inmobiliario desde la perspectiva de España, Europa y otras economías emergentes. Asimismo, se analiza la situación y evolución de los players más relevantes del sector como son los tenedores de activos, los servicers y las socimis. Estos factores representan los 5 capítulos de los que se compone este Observatorio.

El primer capítulo se centra en ofrecer una visión sobre la situación en Europa desde el punto de vista de la distribución de la deuda y otros indicadores macroeconómicos de interés. Se pone foco en aquellos países con un índice de deuda más elevado.

En un segundo lugar, el foco se centra en España, se hace un análisis sobre los factores económicos clave del mercado inmobiliario así como una evolución de la oferta y demanda inmobiliaria y su impacto sobre el entorno.

Una vez que se ha analizado la perspectiva económica, se pone enfasis en el estado de los principales players del mercado inmobiliario: las entidades financieras y los fondos de inversión por parte de los tenedores de activos, los servicers y el mundo de las socimis. Esta parte del estudio está focalizada en la evolución de los players en los últimos años así como su posicionamiento y ranking comparado en torno a sus carteras de activos inmobiliarios y financieros. En esta edición, se ha complementado con información sobre la compraventa de carteras y su evolución a nivel de España y Europa en los últimos años.

Deseamos que este documento resulte de su interés y utilidad para tener una amplia y completa visión acerca de la gestión de los activos así como de la evolución realizada hasta el momento y las próximas tendencias del sector.

Reflexión sobre el impacto del COVID-19 en el sector inmobiliario

Durante el primer semestre del año, España y la mayor parte del mundo se han visto sumidos en una gran crisis sanitaria, social y económica-financiera, derivada del impacto de la pandemia denominada COVID-19. Una crisis que, en estos momentos, se prevé que dejará unos daños económicos incluso mayores que la crisis económica que aconteció entre 2008 y 2014 en nuestro país.

A nivel mundial, el COVID-19 no sólo está afectando socialmente, sino que económicamente está teniendo un impacto directo sobre la producción, sobre las cadenas de suministro, los mercados y una gran repercusión financiera en las empresas.

En relación con este análisis y los datos que en él mostramos, el impacto de esta pandemia afecta directamente a todos los players del sector, incidiendo en una parada casi generalizada en toda su cadena de valor. El estado de alarma que ha acontecido en España en los últimos meses ha paralizado prácticamente la totalidad de la economía, incluyendo al sector de la construcción, lo que sin duda genera una repercusión en el sector inmobiliario. No sólo se verá afectado el ladrillo, sino que directamente se traduce en implicaciones en otro tipo de activos como son los NPLs (Non Performigng Loans).

En cuanto a los NPLs, es complicado estimar el impacto real actual sobre los mismos y el volumen de nuevos NPLs que se van a generar.
No obstante, se puede afirmar sin riesgo a equivocarnos que el volumen de NPLs aumentará de forma significativa en el balance de las entidades financieras, tanto bancos como establecimientos financieros de crédito. Pero todo ello, con una aplicación más laxa por parte de los organismos regulatorios lo que va a derivar en que, probablemente en el último trimestre de este año y en los próximos años, se vayan a generar nuevas carteras de activos que se pondrán a la venta, abriéndose nuevamente oportunidades para aquellos players con gran exceso de liquidez interesados en adquirir esa tipología de activos frente a otros productos financieros. A pesar de ello, existirán varios factores que deberán considerarse y que serán de alto impacto en estos nuevos portfolios, como son: las condiciones de financiación y la regulación de la valoración de los préstamos a precios de mercado, debido a la incertidumbre sobre la evolución del sector, los tiempos de gestión, la apertura competitiva de nuevos mercados, no olvidemos que nos encontramos con un impacto financiero a nivel global.

Con todo ello, deberemos ver cómo se va adaptando la regulación y el consumo de recurso de capital de los bancos y el impacto de la regulación bancaria europea para NPLs, que se estima que entre en vigor en 2021. Esta nueva modificación regulatoria va a provocar que la refinanciación de los préstamos se siga contabilizando como fallido, lo que derivará en que se siga consumiendo recursos de capital y, por lo tanto, el sector bancario se encuentre interesado en liberar este tipo de activos de su balance. Se prevé una venta masiva de carteras en el corto medio plazo tanto unsecure como secure.

Por otro lado, y tal y como mencionábamos en los primeros párrafos, el sector inmobiliario, desde el punto de vista del ladrillo, se ve afectado directamente no sólo por el parón en la construcción, sino por la reducción de las ventas en los últimos meses. Esta situación va a derivar en nuevas oportunidades de inversión tanto para el player institucional como para el pequeño inversor, que se encontrarán interesados en búsquedas de oportunidades tanto en vivienda residencial como en activos terciarios. Sin embargo, el factor precio para estos activos va a suponer cierta incertidumbre a la hora de transaccionar estas operaciones.

Podemos concluir esta introducción apuntando que, a pesar de que estamos en un escenario de “wait and see”, es decir, de gran incertidumbre, se estima que en el corto/medio plazo se van a generar, tanto a nivel nacional como internacional, un gran número de oportunidades en este sector, tanto para tenedores de activos, como para compradores y gestores que seguramente van a derivar en grandes oportunidades para todos.

Resumen ejecutivo y principales tendencias 2020

Los servicers continúan impulsando las promociones de viviendas a la vez que ofrecen servicios de gestión de balance a sus socios bancarios y a otros clientes.

Los servicers son gestores cada vez más multicliente lo que les ha permitido un crecimiento mayor en cuanto a la gestión de activos en los últimos años.

Hasta el 2019, el sector del servicing inmobiliario estaba principalmente liderado por seis grandes players que gestionaban un alto porcentaje de las carteras de activos en España. Hoy en día, el mercado de servicing inmobiliario está haciendo hueco a nuevos players de menor tamaño que están empezando a tener relevancia dentro de este sector.

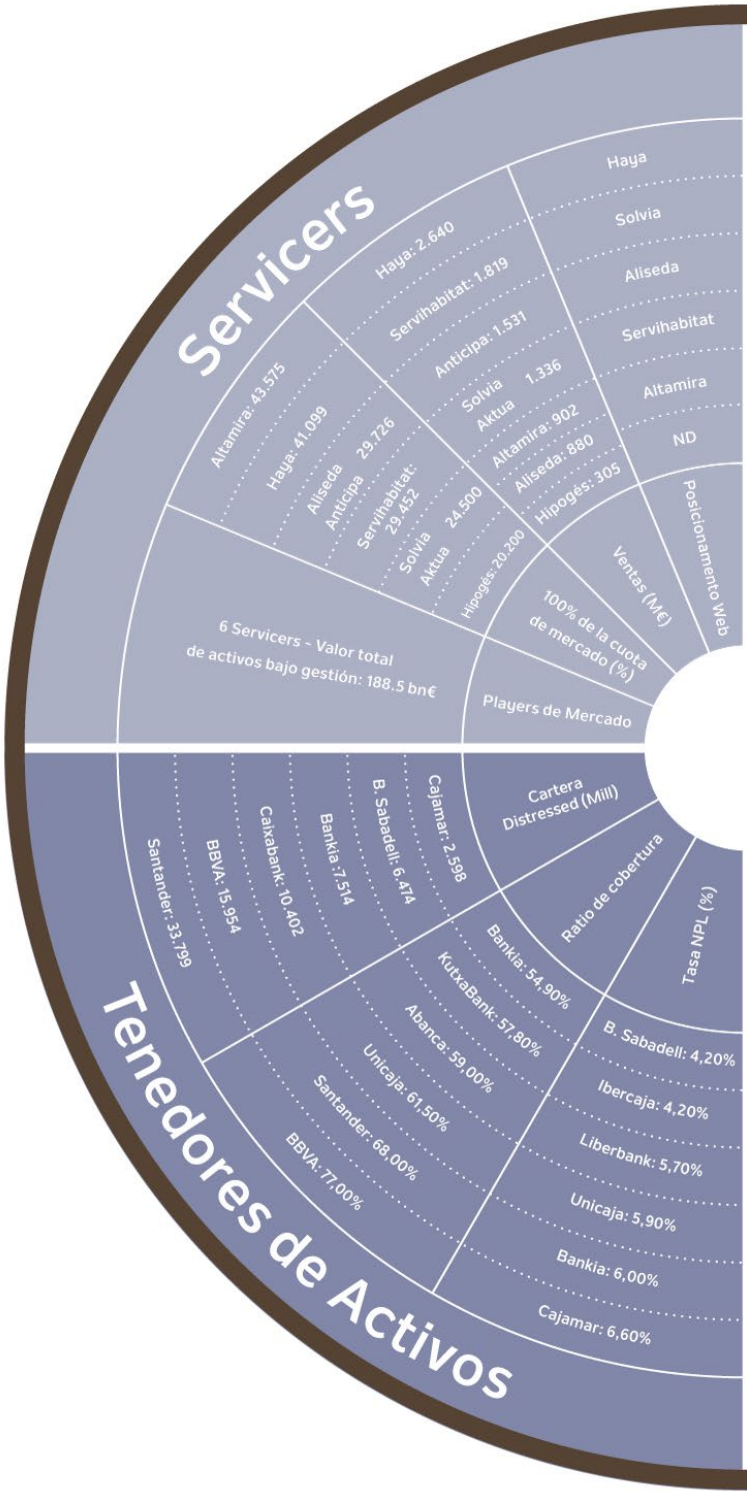
El mayor contrato de servicing fue el acontecido a finales de 2014, denominado Ibero, entre Sareb y los 4 grandes Servicers de ese momento Haya, Altamira, Servihabitat y Solvia. A día de hoy, el contrato Ibero continúa vigente para los 3 últimos, mientras que Haya Real Estate ha firmado un nuevo contrato con Sareb el pasado octubre de 2019 denominado Esparta, que sin lugar a dudas marcará un referente en el mercado.

El año 2020 arrancaba con nuevas operaciones lideradas por los fondos de inversión

A pesar de que la banca española se ha deshecho ya de buena parte de sus 'activos tóxicos', la alta liquidez que había en los mercados hacía que todavía se siguieran cerrando operaciones y se mantuviera la necesidad de continuar con este tipo acciones.

El sector financiero español continuaba en proceso de recuperación de los problemas de solvencia y rentabilidad que acarreaba desde el año 2008. Variables como la incertidumbre existente ante posibles cambios del marco regulatorio para la gestión de activos, la entrada de nuevos players en el mercado y las secuelas que la crisis ha dejado en el mercado, habían provocado una transformación de la estrategia en el sector bancario con el objetivo de enfrentarse a retos como la reducción del stock de activos bajo gestión y el incremento de las ventas de carteras en Europa.

El volumen de stock de activos y la tipología del mismo, hacía que fuese necesario el desarrollo de soluciones alternativas como, por ejemplo, la apertura de operaciones en mercados extranjeros, el desarrollo de activos estratégicos para incrementar su valor en el mercado o la dinamización de las estrategias comerciales dirigidas al pequeño inversor.



En el último año se ha experimentado una mejora generalizada de los mercados europeos que, unido al largo período de crecimiento vivido, han contribuido a una mayor rapidez de venta de activos de dudoso cobro.

La Comisión Europea mantenía sus previsiones de crecimiento del 1,2% para el 2020. Es un porcentaje de mejora muy débil, pero con ello la zona euro encadenaría su mayor periodo de expansión desde la creación de la moneda única en 1999. Se apuntaba la posibilidad de que hubiera que hacer algún recorte a esa estimación si se tenían en cuenta factores geopolíticos internacionales y la debilidad de algunas economías en particular, y más si cabe por el COVID-19.

La ralentización de la zona euro era un hecho. 2019 fue el año que menos creció la región desde 2013. De hecho, las alertas saltaron con Italia y Francia, que entraron en negativo, y Alemania, que se había estancado.

Algunos de los puntos sobre los que Europa tiene que poner foco y que pueden impactar sobre el panorama económico actual son, entre otros: impacto del Brexit con la salida del Reino Unido de la zona euro, la inestabilidad política, la concienciación de la opinión pública sobre los efectos del cambio climático y el impacto económico y social que la crisis del coronavirus está causando.

La economía española, a pesar de haber moderado sus tasas de crecimiento, seguía manteniendo un consistente diferencial con los países de la unión monetaria.

Se preveía que en el año 2020 tras la subida del 5% en el último año, los pisos continuaran encareciéndose, aunque a un ritmo más ralentizado en base a la debilidad de la demanda.

La entrada en vigor de la nueva Ley Hipotecaria y la incertidumbre política y económica habían erosionado la confianza de la demanda, por lo que no se esperaban grandes saltos en la cifra de compraventas. Los efectos de esta parálisis empezaron a hacerse notar en 2019, con una caída acumulada del 3% en las ventas hasta octubre. La tendencia a la baja podría continuar este año, agravada por la contención de salarios, la desaceleración y la inseguridad jurídica de cara al nuevo Gobierno. La inestabilidad política sigue siendo una preocupación que afecta a la confianza empresarial y a la economía y, por ende, a las decisiones de inversión.

Se estimaba que los alquileres aumentasen un 5%. Se introduce en España la fórmula del "build to rent", ya consolidada en Países Bajos, Alemania y Estados Unidos, se trata de un mercado nuevo que está viviendo un crecimiento rápido.

1

Situación actual en Europa

Mejora generalizada de los mercados europeos que ha contribuido a una mayor rapidez de venta de activos de dudoso cobro. Bajada del ratio de impagos en los principales bancos europeos.

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

Tal y como ya se adelantó en la pasada edición, en el año 2019, la zona euro ha frenado su crecimiento quedando en 1% respecto al 2018. La tasa de desempleo ha caído hasta el 6.2%, lo que supone una reducción del 4.6% respecto al año anterior.

Se ha experimentado una mejora generalizada de los mercados europeos que, unido al largo período de crecimiento vivido, han contribuido a una mayor rapidez de venta de activos de dudoso cobro, con una bajada promedio del ratio de impagos en los principales bancos europeos del 16% respecto al año anterior. No obstante, tal y como advertía el Banco de España, la tasa de morosidad del crédito al consumo continua aumentando con una alarmante subida del 9% en el último trimestre de 2019.
La necesidad de la banca de buscar nuevas maneras de aumentar su rentabilidad con los tipos de interés en mínimos, ha provocado un incremento del crédito al consumo, alcanzando los 95.000 millones, cifras máximas desde 2009. Este incremento provoca un cambio en la proporción de las carteras de activos de los bancos, representando en algunos de ellos el 50% del crédito total concedido.

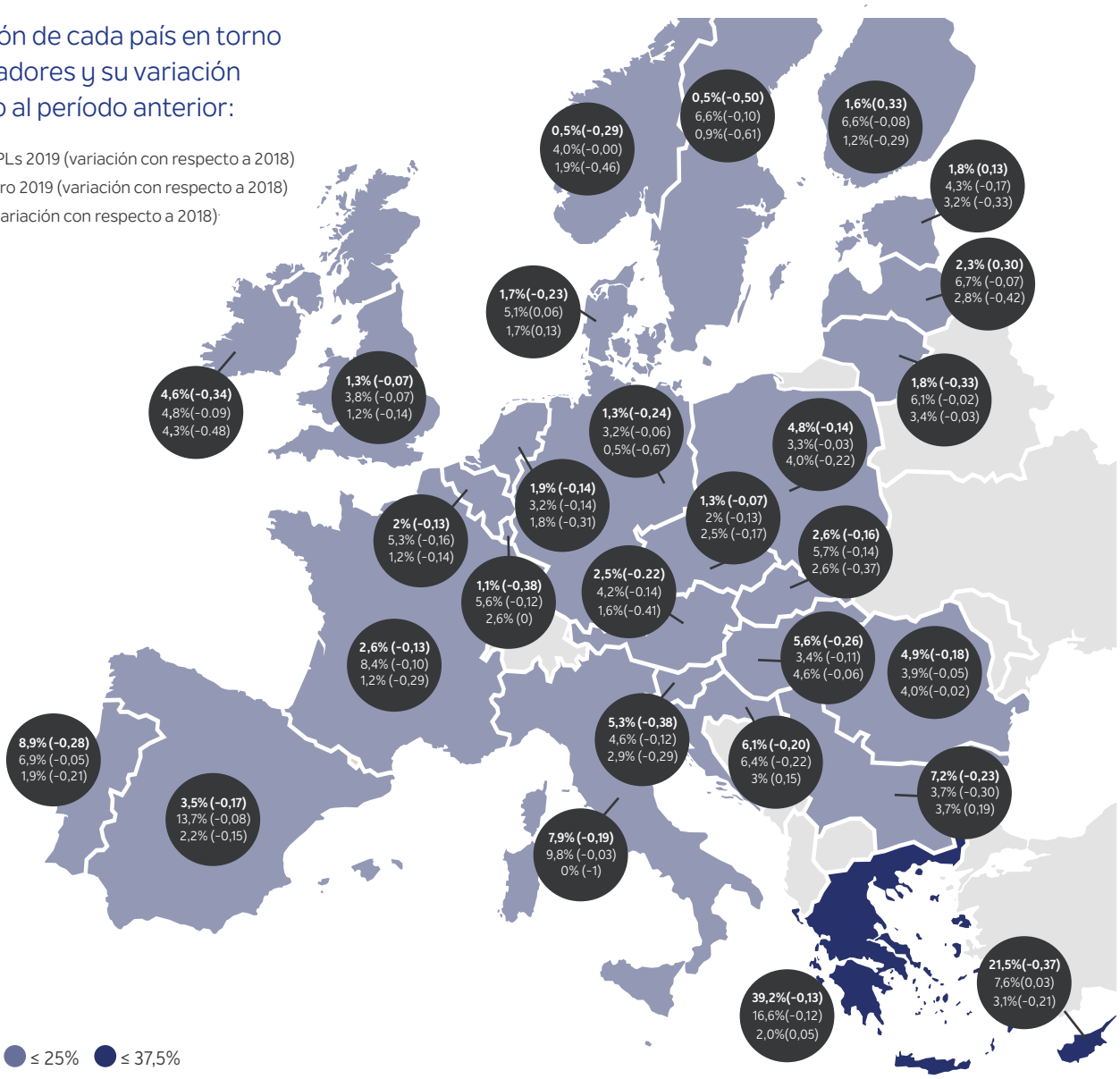
El año 2019 se ha caracterizado por un debilitamiento de la trayectoria expansiva de la economía mundial, como consecuencia principalmente de las tensiones comerciales internacionales.

Algunos de los puntos sobre los que Europa tiene que poner foco y que pueden impactar sobre el panorama económico actual son, entre otros: impacto del Brexit con la salida del Reino Unido de la zona euro, la inestabilidad política, la concienciación de la opinión pública sobre los efectos del cambio climático y el impacto económico y social que la crisis del coronavirus está causando.

Valoración de cada país en torno a 3 indicadores y su variación respecto al período anterior:

1) Ratio de NPLs 2019 (variación con respecto a 2018)
2) Tasa de Paro 2019 (variación con respecto a 2018)
3) PIB 2018 (variación con respecto a 2018)

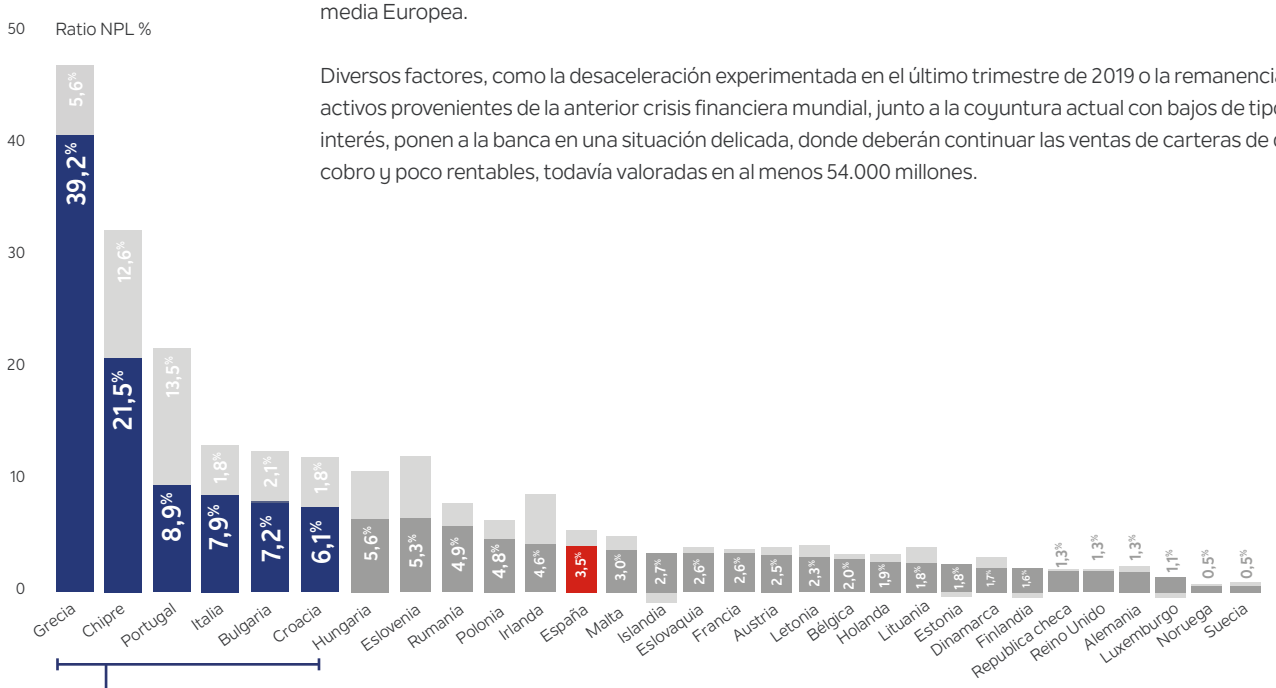
Fuente: FMI



Situación macro-económica: Ranking de países por ratio de NPLs 2019

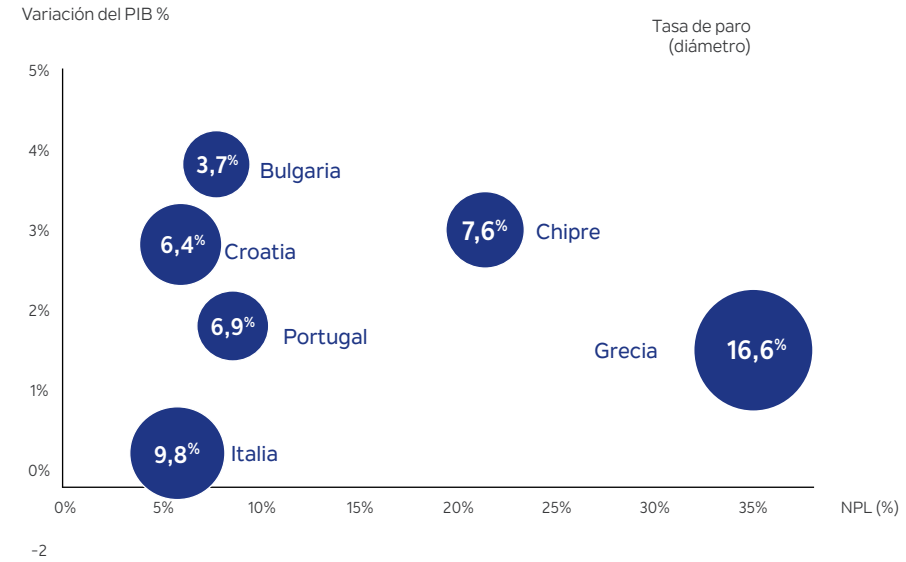
Cabe destacar que en 2019 varios de los países europeos en situación más crítica han visto reducido considerablemente su tasa de NPLs, entre ellos Chipre, con una reducción del casi 37% en dicho ratio, seguido de Portugal con un 28% de reducción sobre el año anterior. Sin embargo, estas bajadas no se han reflejado en su salida del top 6 países con NPL más elevado, ya que sus niveles de NPL siguen situándose muy por encima de la media Europea.

Diversos factores, como la desaceleración experimentada en el último trimestre de 2019 o la remanencia de activos provenientes de la anterior crisis financiera mundial, junto a la coyuntura actual con bajos de tipos de interés, ponen a la banca en una situación delicada, donde deberán continuar las ventas de carteras de dudoso cobro y poco rentables, todavía valoradas en al menos 54.000 millones.



* En la gráfica representamos la reducción generalizada del ratio de NPLs respecto al ejercicio anterior. Haciendo foco en los puntos básicos reducidos respecto a 2018 de los top 6 países con ratio de NPLs más elevado en 2019.

Posicionamiento Top 6 países con ratio NPL más elevado, variación del PIB y tasa de paro



En España, la renta salarial respecto al PIB ha caído un -4,2% . Esto se debe, en gran medida, a la devaluación salarial impulsada por la reforma laboral de 2012, que además incentiva la precariedad y temporalidad del empleo.

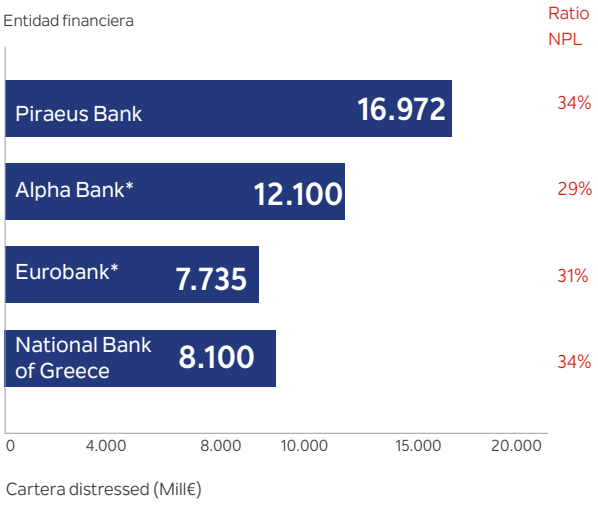
Eje x: Tasa NPL %
Eje y: Variación del PIB %
Tamaño burbuja: Tasa de paro %
% Burbuja: Variación de la tasa de paro

Fuente: informes Anuales Banco Central Europeo, es.statista.com y www.datosmacro.com.
INE (Instituto Nacional de Estadística), ECB (European Central Bank) y www.datosmacro.com.

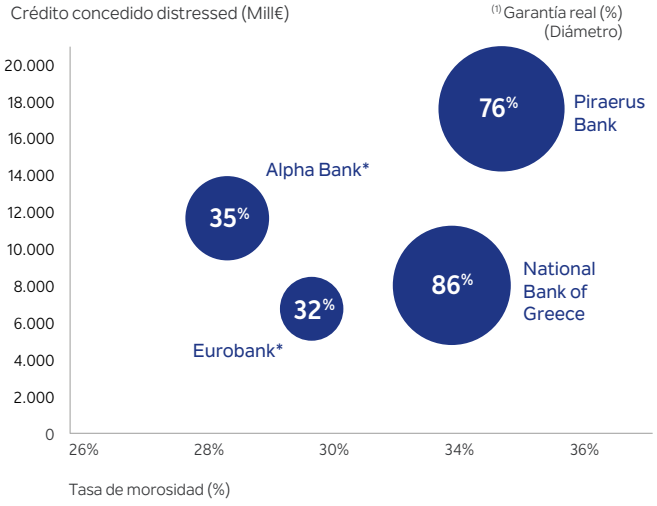
Grecia

UNA ECONOMÍA MEJORADA CON UNA IMPORTANTE REDUCCIÓN DE LA TASA DEL DESEMPLEO Y DEL RATIO DE NPLS Y UN INCREMENTO DEL PIB.

Ranking bancos por cartera distressed



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



VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Piraeus Bank	-2%	3%	-3%	-5%	ND	2%	3%	-11%	ND
Alpha Bank*	-26%	-18%	-73%	-70%	ND	1%	-33%	17%	-5%
Eurobank*	-12%	-20%	-10%	-8%	-1%	-62%	-7%	32%	4%
National Bank of Greece	-28%	-17%	-17%	-18%	-1%	3%	-17%	-30%	-5%

Transcurrido un año y medio desde el último programa de asistencia financiera con éxito, la economía griega ha visto una mejoría a través de una notable reducción de la tasa de desempleo, un 12% respecto al 2018, así como un incremento del PIB hasta del 2%. Asimismo, la variación de la tasa de NPLs ha sido del -13% respecto al año anterior, punto muy significativo, si se deja de lado el hecho de que el ratio a finales de 2019 era del 39.20%, casi 34 puntos por encima de la media europea.

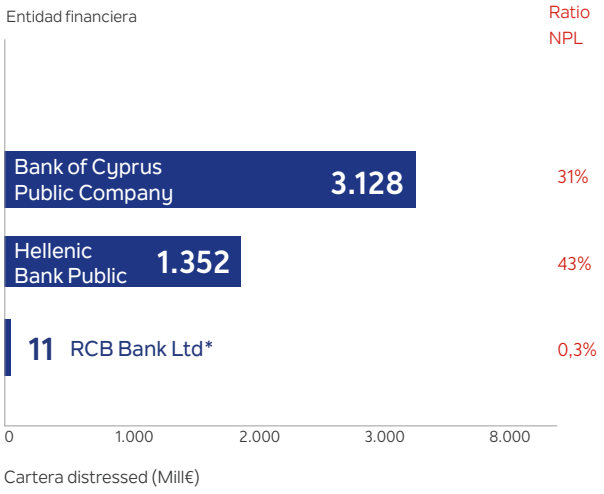
Al igual que con la economía griega en general, los bancos también presentan una mejoría en cuanto a sus balances, con una reducción generalizada de la cartera distressed , así como el ya nombrado descenso de la morosidad. Por otro lado, Grecia, al igual que prácticamente el resto de Europa, se suma al riesgo de impago de préstamos sin garantía real asociada, con una disminución del 25% en el ratio de préstamos con garantía real/ Total Préstamos.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (consolidados 2017 y 2018).
Datos referidos al año 2019 salvo aquellas Entidades con (*), en cuyo caso harán referencia al año 2018
(1) La garantía real representa la garantía real hipotecaria para todas las entidades financieras.

Chipre

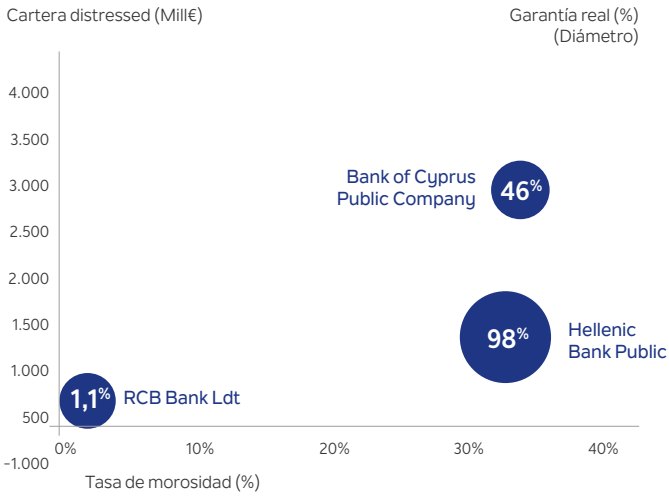
NOTABLE MEJORIA DEL RATIO DE NPLS RESPECTO AL EJERCICIO ANTERIOR UNIDO A UNA MEJORA DEL PIB.

Ranking bancos por cartera distressed



*El cambio de datos respecto al 2108 del RCB Bank es por el cambio es la normas contables adaptaba a las IFRS9, se han juntado las partidas Loans to customers and to Banks del balance, en una sola, y la han desglosado en las notas de la memoria, clasificándolas por primera vez en con garantías y sin garantías. En el informe del año pasado, al no ser las cuentas anuales auditadas, no estaba disponible

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



VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Bank of Cyprus Public Company	-44%	-34%	0%	1%	ND	-1%	24%	-46%	-2%
Cooperative Central Bank*	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Hellenic Bank Public Company	-45%	-3%	-6%	-4%	-3%	-2%	1%	-59%	-4%
RCB Bank Ltd	-7%	16%	ND	-11%	-21%	7%	12%	ND	ND

Chipre ha sido el país que ha presentado una mejoría superior al resto de países europeos en cuanto a su ratio de NPLs, reduciéndose en un 37% hasta los 21.5 pb. Igualmente, ha tenido una mejora del PIB de aproximadamente el 3%. Chipre sigue necesitando bajar su ratio de NPLs a mayor ritmo, para acercarse a la media europea actualmente en el 5%.

Por otro lado, el sector bancario presenta una más que notable mejoría en el ratio de cartera distressed, manteniendo o mejorando su ratio de préstamos con garantía real respecto al total de préstamos. La reducción en la cartera distressed también ha llevado asociada una reducción de las provisiones de algunos de los bancos en balance, aumentando así su eficiencia, como entidades de crédito.

En el período desde mediados de 2018, cabe destacar el cese del Cooperative Central Bank (CCB) como entidad bancaria, transfiriendo bajo acuerdo la mayoría de sus activos y obligaciones a Hellenic Bank Public Limited (dentro del grupo Eurobank).

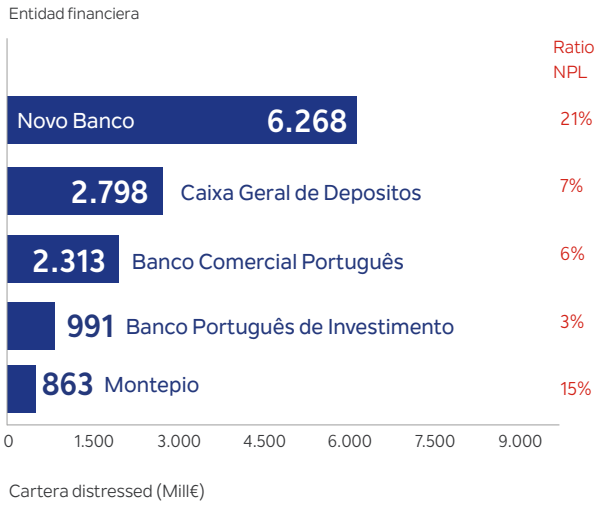
* CCB inhabilitada en 2018:
http://www.xinhuanet.com/english/2018-08/31/c_137434501.htm
https://www.centralbank.cy/en/announcements/withdrawal-of-licence-of-cyprus-cooperative-bank

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (consolidados 2017 y 2018).
Datos referidos al año 2019 salvo aquellas Entidades con (*), en cuyo caso harán referencia al año 2018

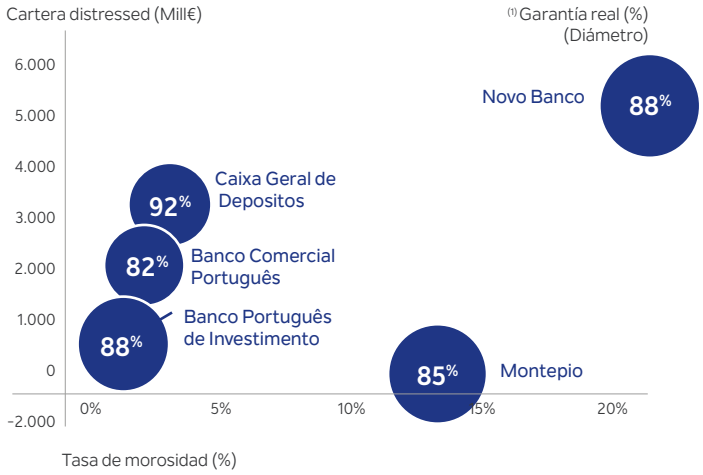
Portugal

CRECIMIENTO CONSTANTE PERO A UN RITMO MENOR QUE EN LOS EJERCICIOS ANTERIORES.

Ranking bancos por cartera distressed



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



VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Banco Comercial Português	-35%	-35%	49%	63%	ND	-9%	63%	-10%	18%
Banco Portugés de Investimento	-6%	-6%	-1%	0%	ND	-1%	-1%	-34%	2%
Caja Geral de Depositos	-17%	-14%	-1%	-3%	ND	1%	2%	0%	5%
Novo Banco	-7%	-5%	3%	3%	ND	0%	10%	-6%	9%
Montepio	-6%	2%	-3%	-3%	ND	0%	1%	-2%	-4%

A pesar de que Portugal ha seguido creciendo durante este año 2019 con una variación del PIB de +1.9% el ritmo ha sido menor que los últimos tres años. La tasa de paro se ha mantenido constante en torno al 6.9% (un aumento de la tasa del 5% respecto a 2018).

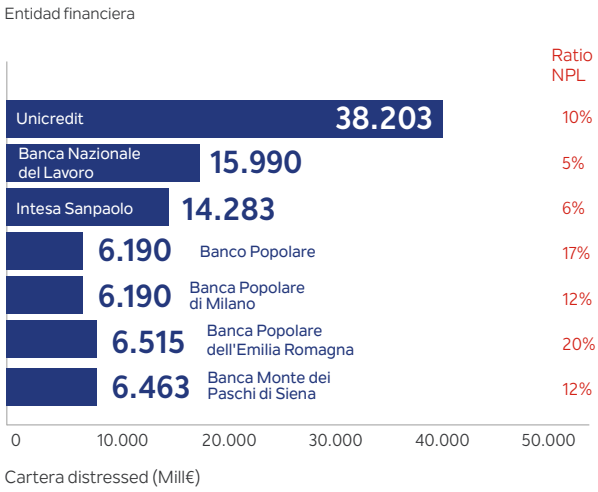
La banca ha contribuido a la mejora con una reducción de la cartera distressed y de la tasa de morosidad. La cantidad de préstamos con garantía real, se mantiene, o aumenta como en el caso del Banco Commercial Português, el cual dispara su ratio de cobertura en un 18%, alcanzando ya el 93%.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (consolidados 2017 y 2018).
Datos referidos al año 2019 y 2018

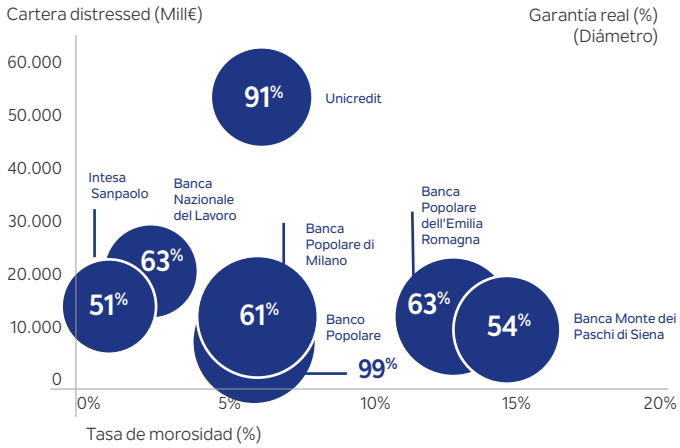
Italia

MANTIENEN TENDENCIAS SIMILARES TANTO EN LA REDUCCIÓN DE LAS PROVISIONES EN EL BALANCE COMO EN EL RATIO DE COBERTURA.

Ranking bancos por cartera distressed



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



*La garantía real representa la garantía real hipotecaria para todas las entidades financieras

VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Banca Nazionale del Lavoro	5%	-3%	1%	-3%	ND	2%	0%	ND	-1%
Intesa Sanpaolo	-14%	0%	0%	2%	ND	-1%	1%	-23%	ND
Unicredit	50%	-34%	1%	1%	23%	0%	-18%	-13%	-22%
(1)Banco Popolare	-8%	-7%	5%	2%	7%	2%	-4%	-12%	-51%
Banca Monte dei Paschi di Siena	-11%	-16%	2%	4%	ND	-2%	2%	-17%	-1%
Banca Popolare dell'Emilia Romagna	-8%	-16%	16%	12%	ND	4%	-4%	-12%	-6%
Banca Popolare di Milano	-8%	-9%	4%	1%	ND	3%	-3%	-9%	-3%

Tal y como se adelantaba el año pasado, Italia mantiene estancado su crecimiento (PIB constante). En el último año ha visto como su tasa de paro descendía levemente un 3%. A pesar de esto, ha podido mantener su objetivo de reducir su ratio de NPLs con una bajada del 19% respecto a 2018.

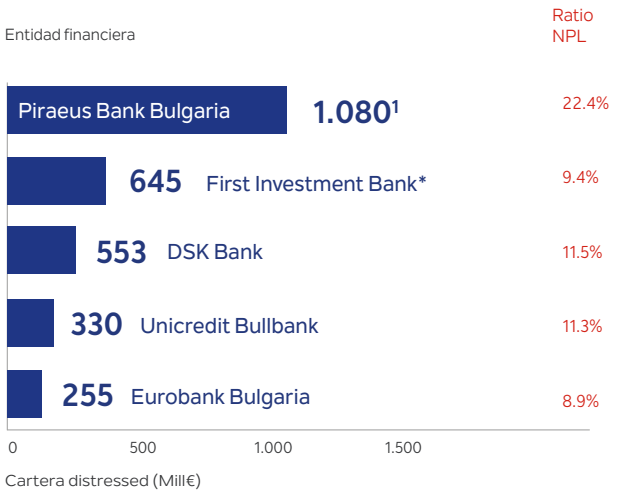
Las entidades bancarias italianas han tenido comportamientos homogéneos en cuanto a la diversidad de su cartera, manteniendo valores similares a los presentados a cierre de 2018. Presentan tendencias similares en cuanto a las reducciones tanto de las provisiones en balance, como en el ratio de cobertura de impagos frente al total de NPLs estimada. Cabe destacar a la entidad Unicredit, la cual ha visto como la cartera distressed crecía en un 50% hasta los 38.000 M€ mientras bajaba su tasa de morosidad en un 34%, desde el 10,6% hasta el 7%. Estos datos junto a la reducción de las provisiones en balance y la reducción de su ratio de cobertura hacen que Unicredit deba ser analizado en detalle durante el año 2020, esperando posibles incrementos de la tasa de morosidad.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (consolidados 2018 y 2019).

Bulgaria

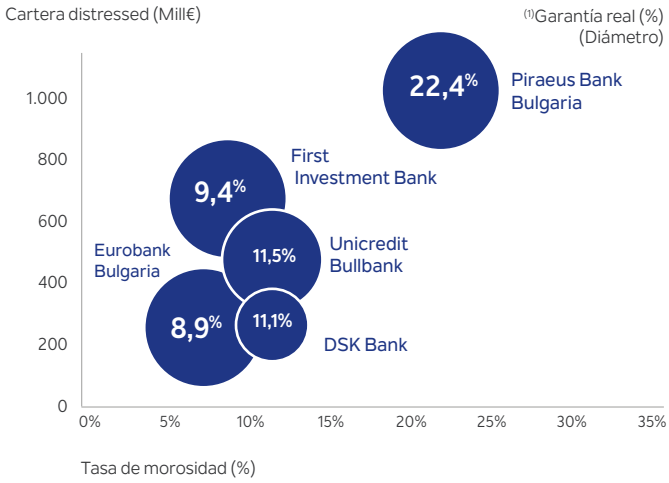
REDUCCIÓN DE LA TASA DE NPLS Y DE LA TASA DE PARO ASOCIADO A UN CRECIMIENTO DEL PIB. IMPACTO EN LAS ENTIDADES DE LA NUEVA IFRS9

Ranking bancos por cartera distressed



1. Los datos de Piraeus se han dividido entre 10 para que no quedase fuera de rango (ccd: 19,450, ratios: n/a.

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



VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Unicredit Bulbank	-15%	-25%	10%	12%	12%	-2%	1%	136%	7%
DSK Bank	ND	ND	11%	9%	12%	2%	-2%	2%	ND
First Investment*	-11%	-16%	14%	9%	1%	4%	4%	102%	ND
Eurobank Bulgaria	-20%	-26%	6%	9%	10%	-3%	1%	-8%	-15%
Société Générale Express Bank	ND	ND	-100%	-100%	ND	ND	ND	ND	ND
Piraeus Bank Bulgaria	455%	-40%	-3%	-5%	-7%	3%	2%	10%	-1%

El crecimiento del PIB de Bulgaria para el año 2019 se ha situado en torno al 3,7% , con una reducción del paro del 30%, desde los 5.3pb a los 3.7pb. Asimismo, Bulgaria ha visto reducir su ratio de NPLs en un 23%, hasta situarse en una tasa del 7,2%.

Cabe destacar que Bulgaria ha sido un país muy expuesto a la adaptación de las IFRS9, lo que ha tenido mucho impacto en las cuentas de varios bancos. Piraeus Bank Bulgaria, por ejemplo, ha visto incrementar su cartera distressed en un 455%, por la reclasificación de 144M en stage 3,8M en stage 2 y 14 en stage 1, con un total de 136M.
También cabe destacar el incremento de un 136% en las provisiones de Unicredit Bulbank, con una subida de 13.7M BGN de nuevas provisiones, así como 73,1M reclasificados en los diferentes stages, pasando de 40M BGN a 90M BGN.

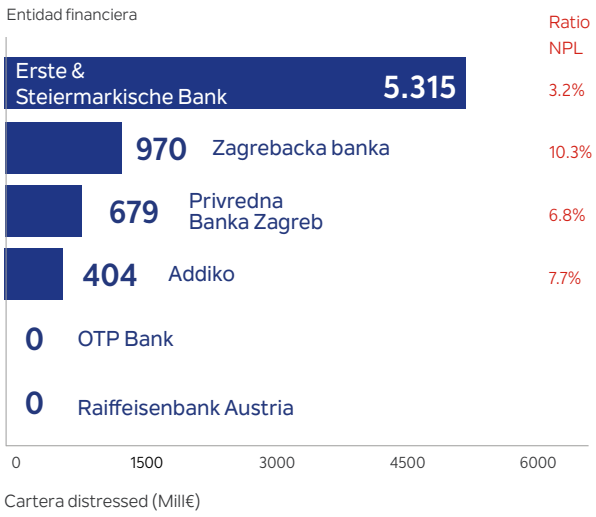
El BCE, a petición del gobierno Búlgaro, emitió, en nota de prensa del 26 de Julio de 2019, un examen integral de las cuentas bancarias de estos bancos para evaluar el impacto de las IFRS9 así como garantizar la imagen fiel de los activos en balance.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (consolidados 2018 y 2019).
Tipo de cambio BRN/EUR: 0.51
Datos referidos al año 2018 salvo aquellas Entidades con (*), en cuyo caso harán referencia al año 2019.
En caso de DSK Bank, los ratios conseguidos son menores, por estar todas las cuentas en Búlgaro.

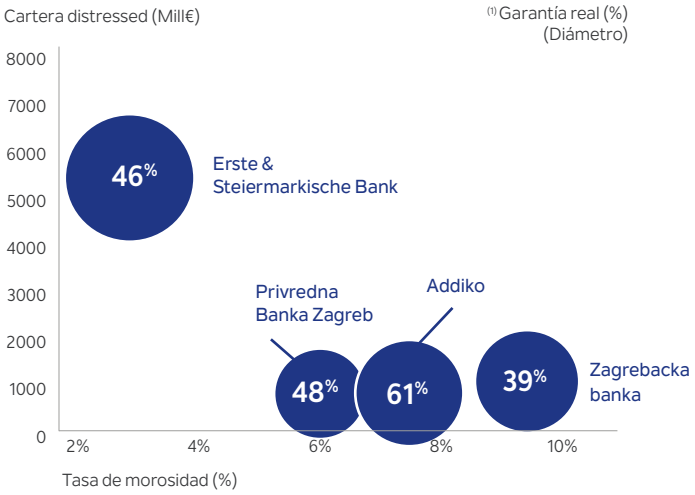
Croacia

CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS DE FORMA PRUDENCIAL PARA NO PERJUDICAR A LOS RATIOS DE COBERTURA NI EL BALANCE DE LAS ENTIDADES.

Ranking bancos por cartera distressed



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



VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Zagrebacka banka	2%	-10%	2%	7%	4%	-5%	2%	2%	-4%
Privredna banka Zagreb	-18%	-24%	17%	4%	11%	12%	-6%	47%	3%
OTP Bank	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Erste & Steiermarkische Bank	-15%	-20%	17%	9%	17%	ND	-7%	3%	6%
Raiffeisenbank Austria	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
Addiko	-33%	-34%	-16%	-2%	3%	-15%	-5%	-26%	13%

Croacia sale reforzado del último ejercicio 2019, con un incremento del PIB de 3%, 0.6 pb sobre la media europea, así como una reducción del paro en 1.5 pb, hasta 6,40%.

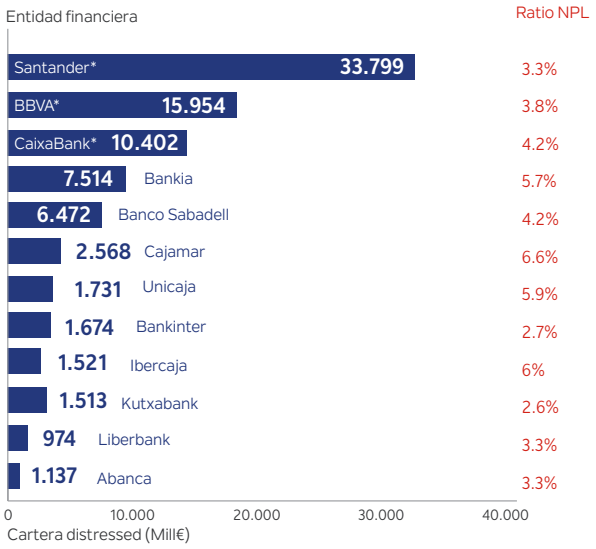
En lo que respecta a la gestión de activos, las principales entidades bancarias croatas han bajado la ratio de morosidad de manera generalizada, hasta el 7,0%, una reducción de casi el 20% respecto al año anterior, pero que aún queda lejos del 5% de la media europea. Con tasas de cobertura de entre el 60% y el 75%, un aumento generalizado de las mismas y una reducción de la cartera distressed, clasificado ya bajo las nuevas IFRS9, hacen de Croacia un país todavía prudente respecto a la gestión de activos por parte de la banca, con un crecimiento de préstamos que no perjudica los ratios de cobertura ni las provisiones del balance, manteniendo así el nivel de exposición al riesgo.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (consolidados 2018 y 2019).
Tipo de cambio HRK/EUR: 0.13
Datos referidos al año 2018, por no disponer de informes de mitad de año

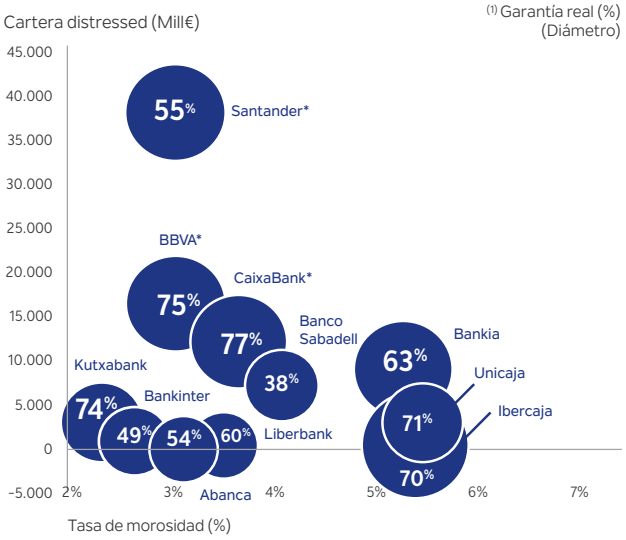
España

CIERTA FRAGILIDAD DE LA DEMANDA DE CRÉDITO EN UN CONTEXTO MACROFINANCIERO MUY BENIGNO. ACELERACIÓN EN LA VENTA DE CARTERAS TÓXICAS QUE SE TRADUCE EN UNA REDUCCIÓN DE LA TASA DE NPLS

Ranking bancos por cartera distressed



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



* La garantía real representa la garantía real hipotecaria para las entidades: BBVA, Caixabank y Unicaja Banco

VARIACIÓN RESPECTO AL PERIODO ANTERIOR

	CARTERA DISTRESSED	TASA DE MOROSIDAD	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA	GARANTÍA REAL TOTAL	TOTAL LOANS	GARANTÍA REAL HIPOTECARIA (%)	GARANTÍA REAL TOTAL (%)	PROVISIONES	RATIO DE COBERTURA
Santander*	-10%	-17%	ND	8%	4%	-100%	4%	62%	-3%
BBVA*	31%	-14%	-1%	0%	5%	-1%	-5%	ND	5%
CaixaBank*	-24%	-11%	-1%	0%	4%	-1%	-5%	12%	-2%
Banco Sabadell	-18%	-36%	-4%	0%	2%	-4%	-2%	47%	12%
Cajamar	-16%	-20%	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%	0%
Liberbank	-30%	-29%	-12%	-9%	-24%	-3%	19%	-14%	-24%
Abanca	4%	11%	16%	15%	14%	1%	1%	-10%	1%
Kutxabank	-10%	-8%	1%	1%	4%	0%	-3%	5%	16%
Bankinter	1%	-17%	7%	8%	4%	-1%	3%	26%	0%
Unicaja	-10%	-12%	-2%	3%	3%	-5%	1%	-7%	-1%
Bankia	-11%	-12%	-2%	-2%	2%	0%	-5%	-4%	1%
Ibercaja	-33%	-11%	-3%	-5%	-2%	2%	-3%	17%	-2%

La economía española ha continuado su crecimiento en PIB cerrando 2019 con un +2,2%, un ritmo un 15% menor al dato de 2018. Por su parte, el paro ha cerrado en el año en un 13,7%, lo que supone una reducción del 8% respecto al pasado ejercicio. La etapa de crecimiento económico actual ha contribuido a una aceleración en la venta de carteras tóxicas, con una reducción generalizada de la tasa de morosidad en torno al 16% (promedio sin ponderar). Como se ha comentado anteriormente, las entendidas aceleraron estás transacciones hacia fin de año, produciéndose una venta que representa más del 15% del total de NPLs que "quedan" en stock. Es importante volver a nombrar el incremento del crédito al consumo, sobre el que puso el foco el banco de España en un informe de octubre del 2018. Esta tendencia ha continuado al alza durante el 2019 y ha obligado a aumentar las provisiones en balance de los bancos para compensar el incremento de este tipo de créditos.

Fuente: informes anuales de las entidades financieras (consolidados 2018 y 2019), Cajamar .
Datos referidos al año 2019 salvo aquellas Entidades con (*), en cuyo caso harán referencia al año 2018

Situación macroeconómica: grandes economías y principales economías emergentes (resto del mundo).

Actualmente, el PIB en las principales economías de Latinoamérica muestran una tendencia positiva de recuperación económica y una disminución de la tasa de desempleo, teniendo como principal referencia el crecimiento experimentado por Colombia. En el caso de Brasil, Chile y México, las principales economías emergentes de la región, el crecimiento se ha visto ralentizado por los escenarios de inestabilidad política vividos en cada uno de ellos y en sus países vecinos, además del estancamiento de la economía global y el conflicto comercial entre Estados Unidos y China, países que poseen importantes inversiones de capital en la región e influyen directamente en su crecimiento.

En la actualidad, en América Latina y Caribe, la aversión al riesgo por parte de los intermediarios financieros favorece un evidente sesgo hacia los créditos comerciales y de consumo, con plazos cortos. En los últimos años, de toda la región, el porcentaje de crédito concedido destinado a hipotecario no alcanzaba el 15%, siendo el grueso de créditos concedidos los dedicados al consumo y comerciales.

Esta línea viene determinada principalmente por la escasez de fuentes de financiación de mediano y largo plazo que tiene como resultado que las instituciones financieras sean más reacias a participar en la financiación de la vivienda.

Desde el punto de vista de los compradores, debido a su volumen, la compra de una vivienda no sólo es la decisión de inversión más importante de la mayoría de la población, sino que además depende de manera crítica de la disponibilidad de crédito. Por lo general, se asume que una familia no debería gastar más del 30 % de sus ingresos en pagar un préstamo hipotecario con el objetivo de que dicho crédito no afecte en su capacidad de cubrir sus otras necesidades básicas. Si se considera una tasa de interés real del 6 % para la compra de una vivienda básica a un precio de US$15.000, el 19 % de los hogares de la región no podría acceder a la misma en el mercado formal.

Valoración de cada país en torno a 3 indicadores:

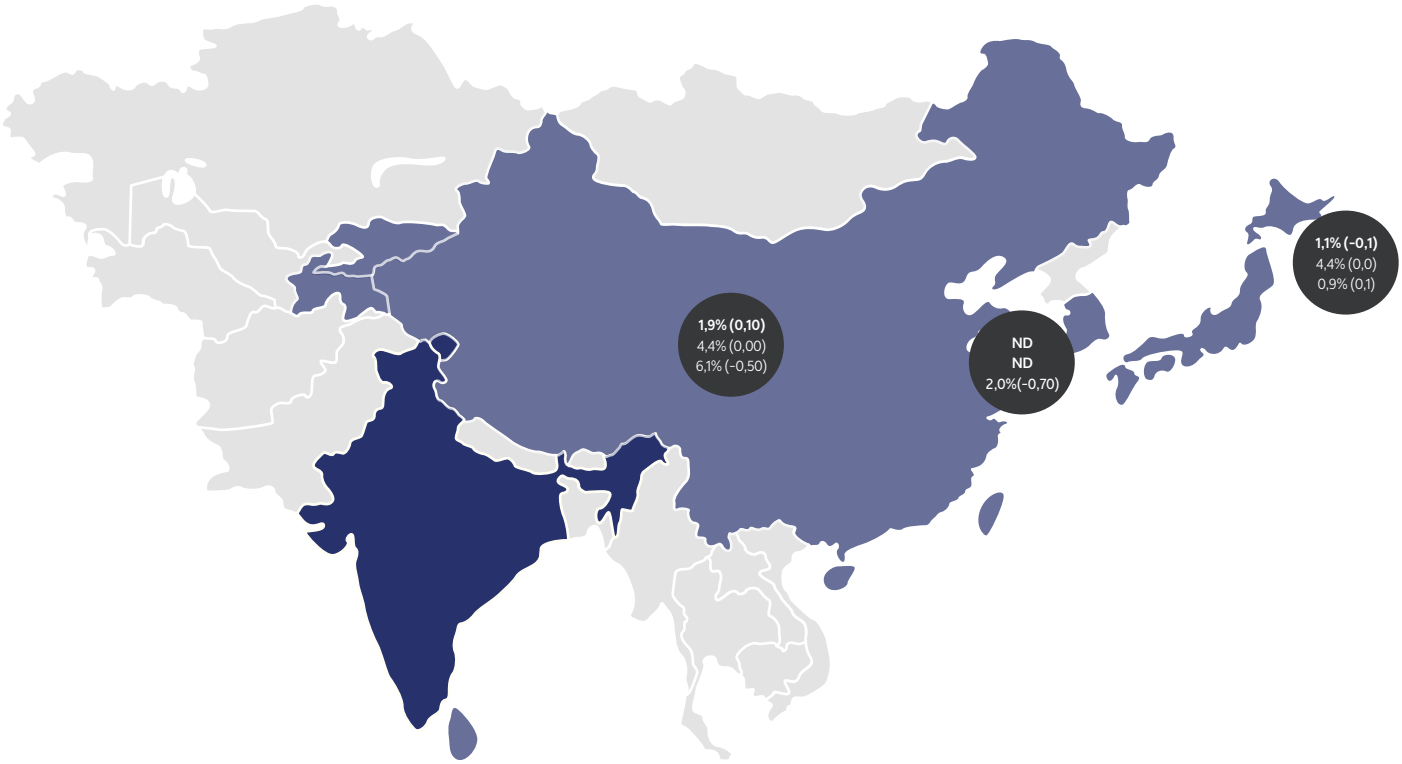
1. Ratio de NPLs 2018 (Variación con respecto a 2017)[1]
2. Tasa de Paro 2019 (variación con respecto a 2018)
3. PIB 2019 (variación con respecto a 2018)

[1] Salvo México cuyos datos están para el periodo 2017 y su variación con respecto a 2016 y Estados Unidos, cuyos datos están para el periodo 2016 y su variación con respecto al 2015

< 2 > 2%

India y China han sido una de las economías que ha crecido más rápidamente en los últimos años, su expansión, a pesar de haberse visto reducida en el último año, siguen siendo relativamente robustas (China PIB 6,5 e India PIB 6,1) y sigue siendo factor clave para el crecimiento global, mientras que las principales economías crecen a una tasa mucho mas baja.

A pesar de los niveles de riesgo asociados a la inestabilidad política y social y otros factores como el conflicto comercial entre Estados Unidos que afectan directamente el crecimiento de las economías que se han analizado, los ratios de NPLs son menores a la media europea (6,84% en 2018), debido a un endurecimiento progresivo de las normativas para la aprobación de créditos existentes en estos países para mitigar el riesgo.



< 2 > 2%

2

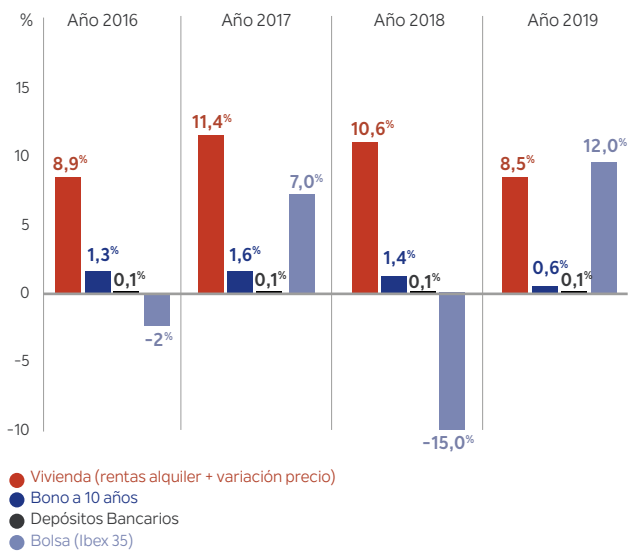
Situación actual en España

La economía española mantenía los factores para su crecimiento como la reducción de la tasa de paro, el aumento del empleo asociado a la construcción y el acceso al crédito.

La compra de vivienda seguirá siendo uno de los vehículos de inversión preferido por los españoles.

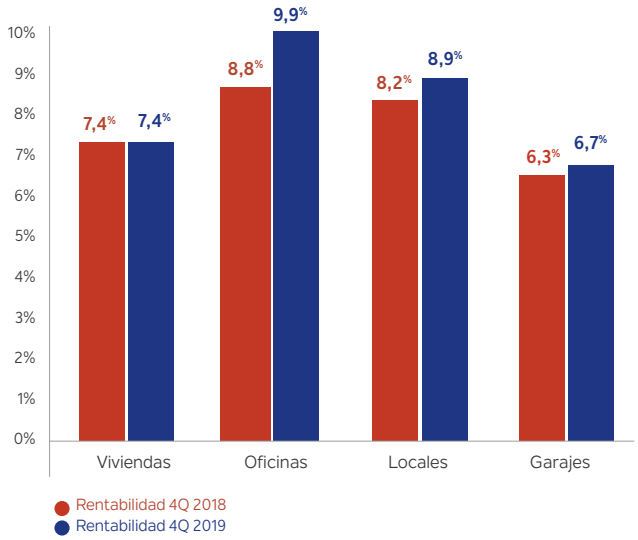
Indicadores de entorno de mercado

Evolución de las rentabilidades en inversiones alternativas



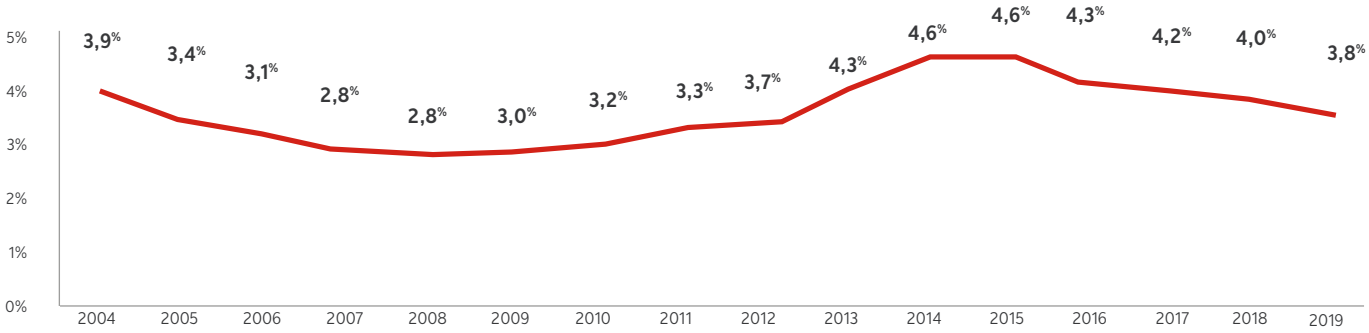
Fuente: Banco de España, datos cierre 2019

Rentabilidad media del alquiler



Fuente: www.idealista.com

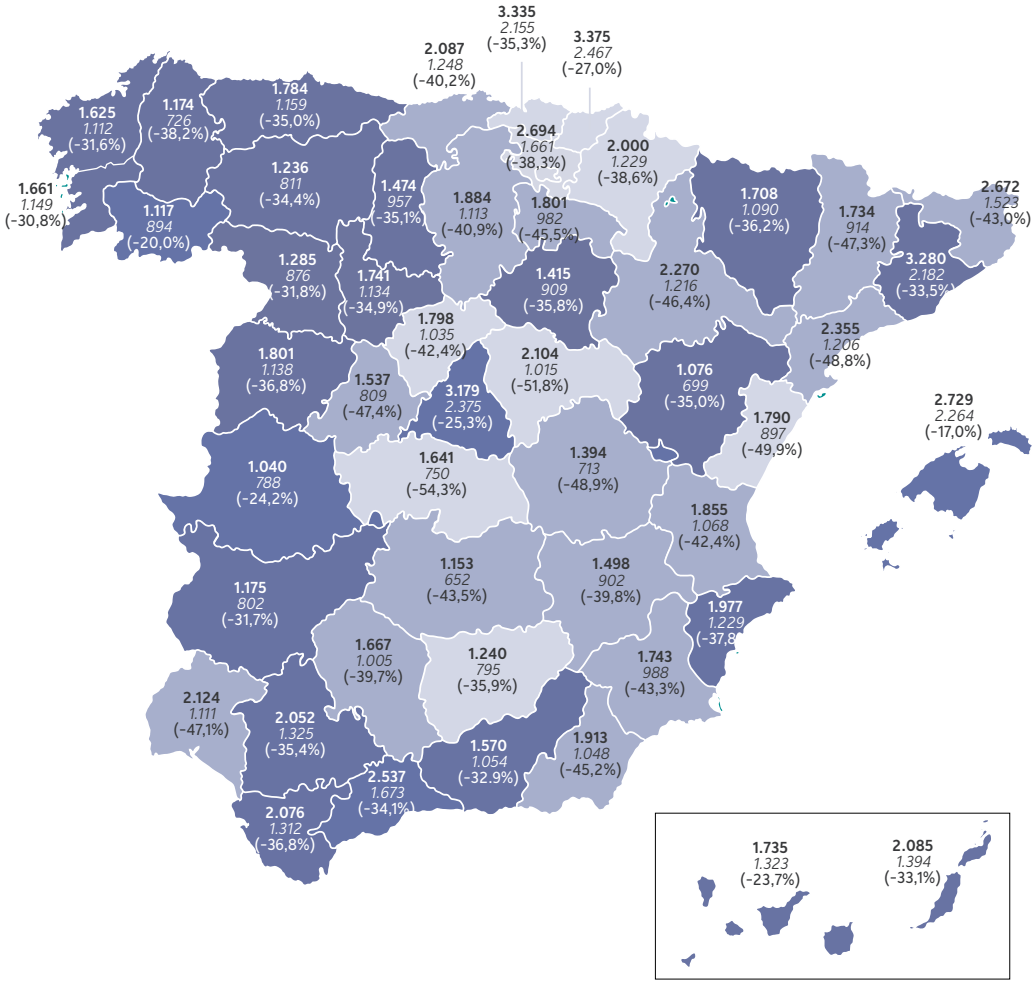
Rentabilidad bruta del alquiler



Fuentes: Banco de España, datos cierre 2T 2019.

El pasado año 2019 ha estado muy marcado por el crecimiento generalizado de los principales mercados internacionales. En lo que al IBEX 35 se refiere, se dejó contagiar por el optimismo de las bolsas mundiales y ha cerrado el 2019 con una rentabilidad de casi el 12%. Los fondos españoles acaban el año con rentabilidades en torno al 7% y la economía española recuperó en 2019 gran parte de las pérdidas que dejó el 2018.

Variación del precio de la vivienda por capitales desde su máximo hasta su precio en el cuarto trimestre de 2019



Variación del precio de la vivienda

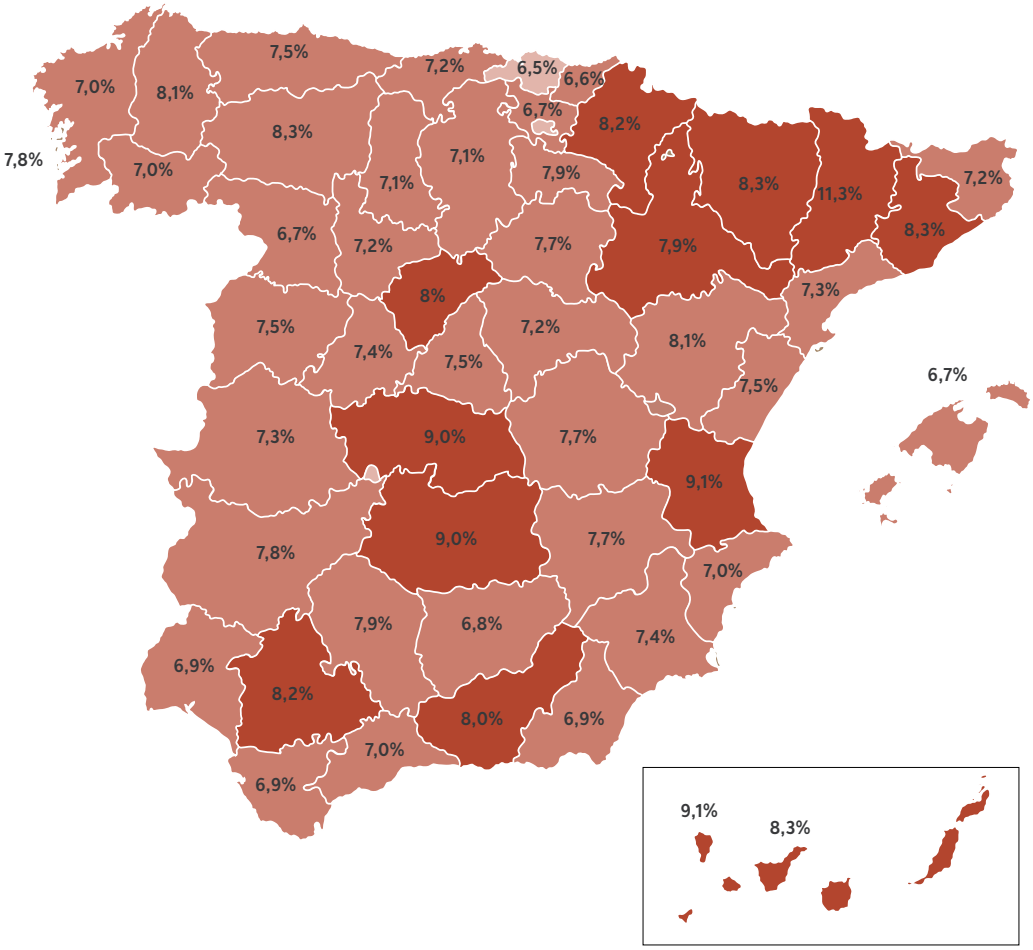
-15,1 a -39,5 -39,6 a -48,9 -49 a -60

La vivienda, que acumulaba hasta septiembre de 2019 una rentabilidad bruta anualizada del 10,7%, sigue siendo uno de los vehículos de inversión preferido por los españoles. En concreto, el 95% de las ofertas de vivienda en alquiler son de particulares, manifestando así el interés de los españoles en comprar para alquilar. Igualmente, ha aumentado en este 2019 la inversión por parte de los fondos y grandes empresas en el sector, donde las socimis, el vehículo de inversión más rentable en el mercado inmobiliario para estas compañías, han aumentado su importancia y su porfolio de gestión alcanza ya los 50.000 millones de euros en activos inmobiliarios.

El Ibex 35 revirtió la situación del 2018, casi desde inicios del año, aunque la subida del 12% no compensa la anterior caída del 2018. La subida se debe, entre otros factores, al principio de acuerdo comercial entre Estados Unidos y China en octubre de 2019, así como el anuncio del Banco Central Europeo de rebajar aún más los tipos de interés de los depósitos, favoreciendo así la circulación de capital, a la vez que el relanzamiento del programa de recompra de activos, hechos en los que la mayoría de analistas fallaron en su predicción para finales de 2018 y el año 2019.

Fuente: expansión.com, Tinsa (Tasaciones de Inmuebles), Colegio de Registradores, www.fotocasa.com e INE (Instituto Nacional de Estadística), Tableau.

Rentabilidad por compra de una vivienda para alquilar. Datos del mes de septiembre en las capitales de provincia



Rentabilidad por compra de una vivienda para alquilar

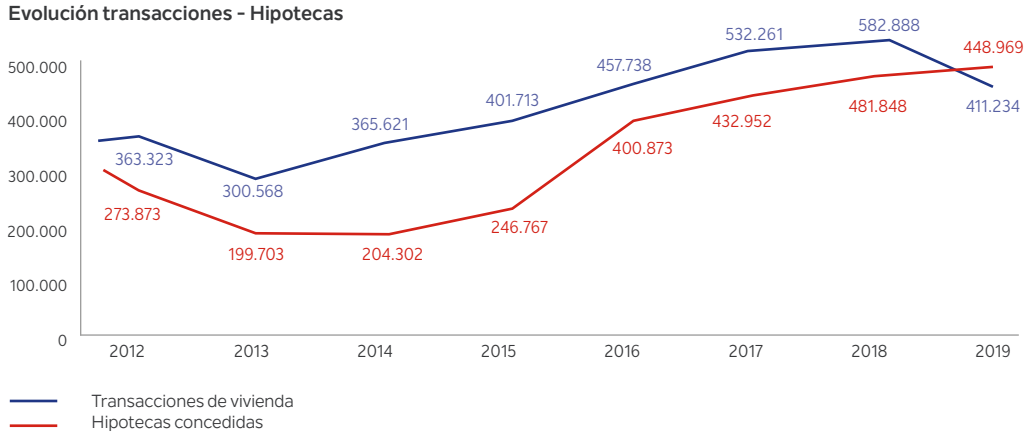
Más del 8%% 6,5% a 8% 5% a 6,5%

Los depósitos bancarios mantienen su línea por cuarto año consecutivo y los tipos de interés en la eurozona se mantienen bajo mínimos, con el tipo de interés del Banco Central Europeo al 0% y el Euribor a 12 meses en -0,25%. Estos datos anticipan que los depósitos no cambiarán su rentabilidad al menos en el corto plazo. El bono a 10 años marca en 2019 nuevos mínimos, debido a que el Banco Central Europeo continúa la compra de deuda pública y a la perspectiva que había a finales del pasado ejercicio y principios de este año 2020 de que el PSOE lograse formar gobierno, acabado con más de un año de incertidumbre política en el panorama español.

Fuente: expansión.com, Tinsa (Tasaciones de Inmuebles), Colegio de Registradores, www.fotocasa.com e INE (Instituto Nacional de Estadística).

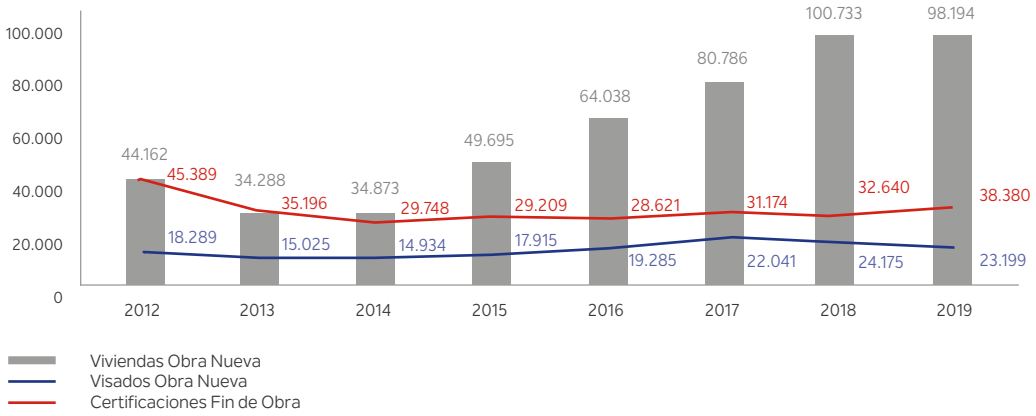
Evolución de los indicadores de oferta y demanda

Evolución transacciones - Hipotecas



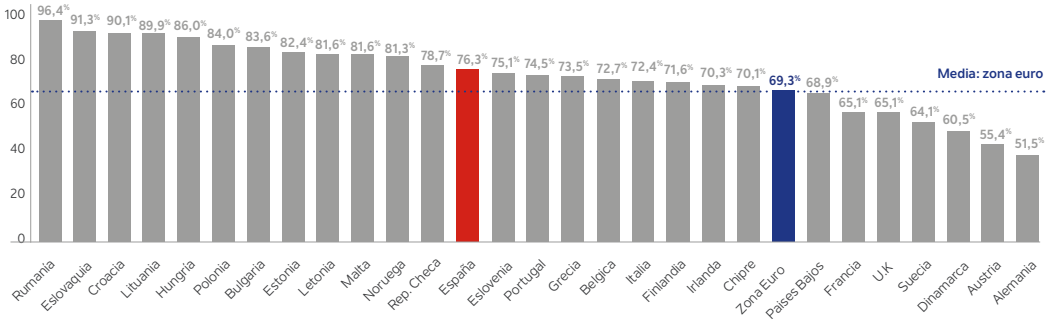
Fuentes: INE (Instituto Nacional de Estadística) y Ministerio de Fomento. Datos de cierre 30 de noviembre de 2019.

Viviendas iniciadas



Fuente: INE (Instituto Nacional de Estadística) y Ministerio de Fomento, datos a cierre 30-noviembre-2019

Viviendas propiedad en España vs Europa



Fuente: Eurostat año 2018

A pesar de que en España, comprar sigue siendo la opción mayoritaria, 77,8% de los hogares, el alquiler ha ido ganando terreno poco a poco. Previo al pinchazo de la burbuja, apenas un 14% de los hogares estaban en régimen de alquiler, mientras que el dato en 2018 escaló hasta un 18%. En los países europeos más desarrollados, la tendencia del mercado es a optar por pisos de alquiler, liderando Alemania la proporción con apenas un 51,7% de propietarios. Esta tendencia obedece principalmente a dos factores, la poca accesibilidad al crédito de los jóvenes y la necesidad de movilidad geográfica. En base a esta tendencia, no sólo ha aumentado el interés de los ciudadanos por el alquiler, en la misma línea también se ha visto una repercusión en el precio del mismo resultando hoy un 11% más caro.

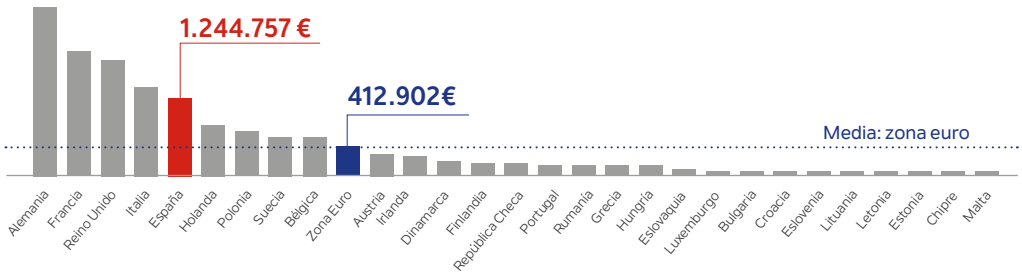
El precio de la vivienda lleva ya casi un lustro creciendo con fuerza, lo ha hecho un 23% desde 2013, pero todavía está muy lejos de alcanzar el nivel previo al estallido de la burbuja inmobiliaria. Comprar hoy una casa es todavía un 21% más barato de lo que era en 2007.

En el 2019, se han puesto en España un 2% menos de viviendas de obra nueva en el mercado y se han entregado un 4% menos de visados, coincidiendo este descenso, con la caída de la demanda. Por contra, se han extendido un 16% más de visados de fin de obra. Esto puede explicarse por el período medio de construcción de una vivienda, que en España puede variar entre los 18 y los 24 meses.

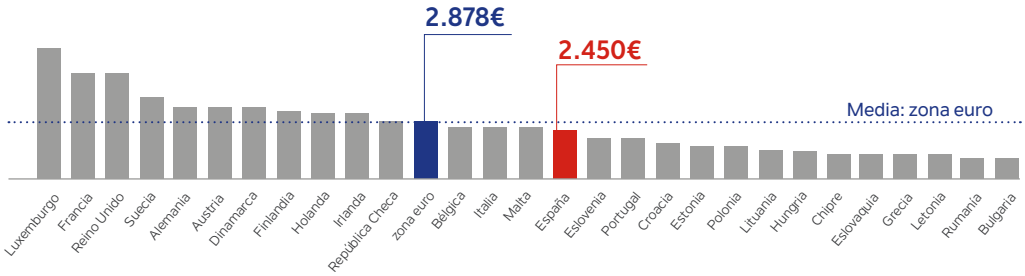
Posicionamiento de España respecto a la media europea

España repite en 2019 como 5º país en referencia al PIB de la zona euro, y por encima de la media europea que se sitúa en torno a los 413,000 M€. El crecimiento ha sido del 2% para España, 0.1 pb más que para la zona euro (a la espera de confirmar el crecimiento en 2019, para otros países cuyo dato aún no se ha publicado). A pesar de los buenos datos relativos, España sigue siendo uno de los países con mayor tasa de desempleo, elevándose a 13,7% a finales del 2019, únicamente tiene por detrás a Grecia. A pesar de que se ha notado una mejoría respecto al ejercicio anterior, sigue siendo uno de los mayores problemas que afronta el país casi duplicando la tasa media europea. España sigue teniendo una fuerte dependencia de la construcción en la generación de empleo, siendo el principal motor, por detrás de la educación de los últimos años. Otros sectores, antiguos generadores de empleo, están sufriendo una transformación tecnológica, por ejemplo, el sector industrial destruyó en 2018 15.800 puestos de trabajo. Destacar la influencia del sector turístico, con un 14% del total de puestos de trabajo en España, que genera 19 puestos de trabajo por cada millón de euros de actividad del sector, y depende mucho de los ciclos económicos, con fuertes caídas del empleo en las peores épocas.

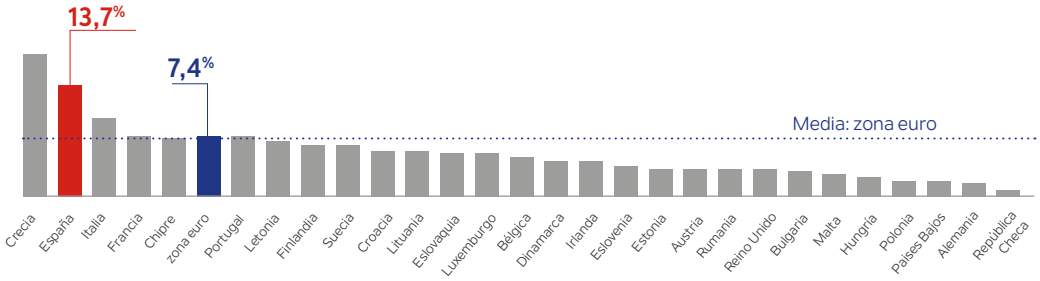
PIB 2018 (Mill€)



Precio medio de la vivienda (2T 2018)

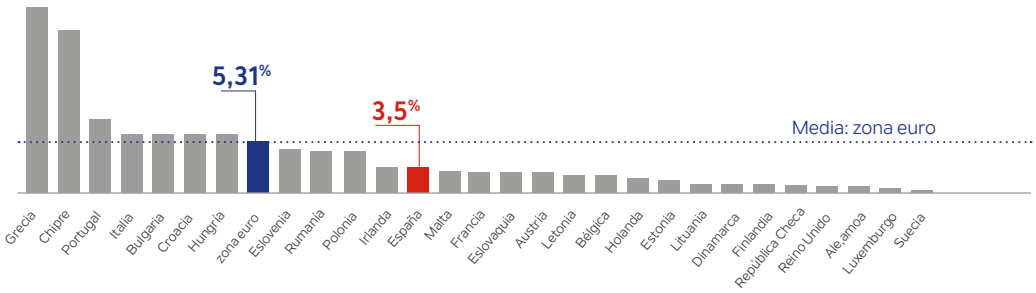


Tasa de paro (2019)



Fuente: Datos macro, Eurostat, información de prensa y plataformas inmobiliarias

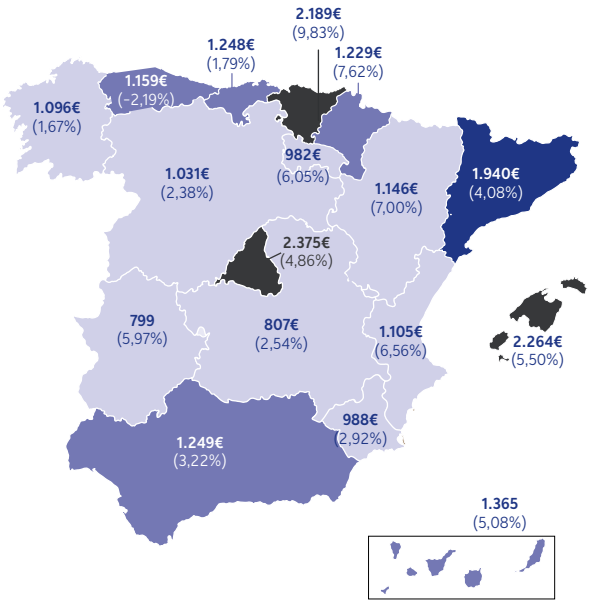
Ratio NPLs Junio 2019 (Polonia, Lituania, Alemania y Reino Unido 2019)



Fuente: EBA (European Banking Authority), Eurostat, información de prensa y plataformas inmobiliarias.

Mapas de calor

Precio medio de la vivienda por CC.AA, año 2019 (€/m²)



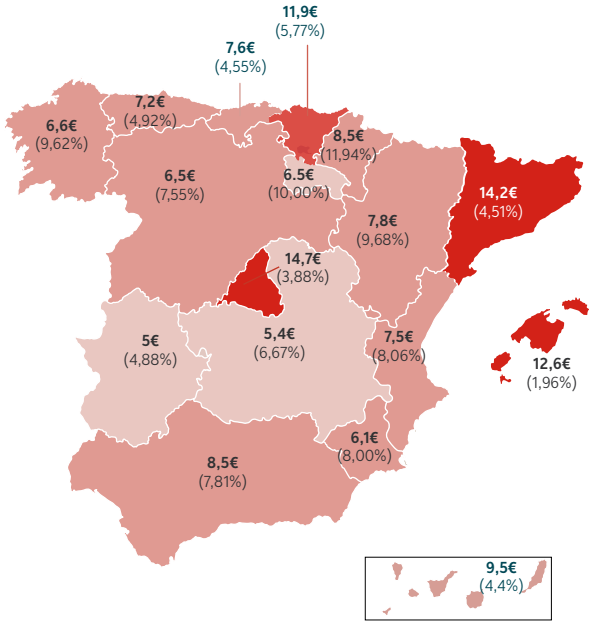
Precio medio compra vivienda, diciembre 2019
(variación en % respecto a 2018)
Promedio España: 1.392,68€/m² (4,2%)

Variación del promedio del año anterior al incluir Ceuta y Melilla

Precios medios de compra €/m²

- 1.886 - 2.465 €
- 1.509 - 1.885 €
- 1.132 - 1.508 €
- 754 - 1.131 €

Precio del alquiler por CC.AA, año 2019 (€/m²)



Precio medio alquiler vivienda, noviembre 2019
(variación en % respecto a 2018)
Promedio España: 8,6€/m² (6,71%)

Precios medios de alquiler €/m²

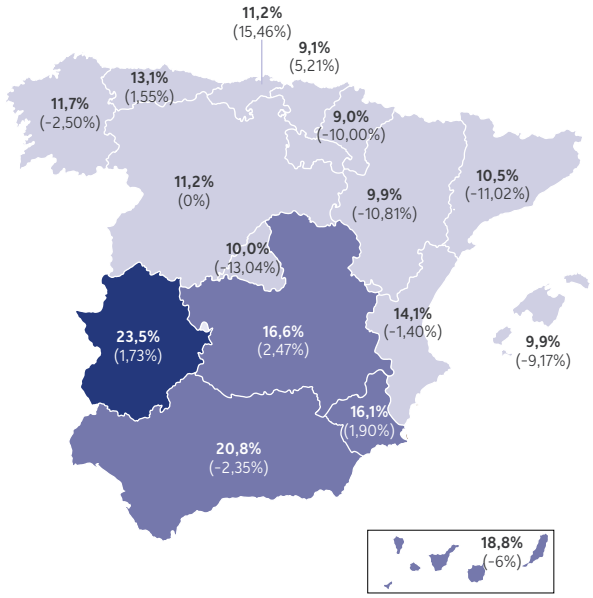
- 12-15 €
- 9-12 €
- 6-9 €
- 4-6 €

Durante el pasado año, el precio del alquiler y la vivienda han continuado al alza, con fuertes subidas respecto a su histórico en las comunidades más rezagadas en el crecimiento del sector como son La Rioja, Extremadura o Navarra. La costa levantina sigue representando para los inversores una oportunidad por su componente estival, aumentando el ritmo de crecimiento con una subida del precio de la vivienda del 6% y una subida del precio del alquiler del 8%. La comunidad de Madrid, como ya ocurría en años anteriores, sigue presentando los precios más altos de España, con un precio medio de la vivienda en toda la comunidad de 2,375 €/m² y un precio de medio del alquiler de 14.7 €/ m².

En el año 2018, se habló del impacto que habían tenido en las grandes capitales, principalmente Madrid y Barcelona, las viviendas destinadas a alquiler turístico, y es que, este año 2019 se ha caracterizado por el impulso de nuevas regulaciones en este ámbito. Barcelona mantiene congelada la concesión y extensión de nuevas licencias manteniéndose la cifra en 9.600 licencias. Por su parte, la comunidad de Madrid ha planteado en su nueva regulación tratar este tipo de pisos como sector terciario, aplicando una regulación similar a la hotelera, perdiendo así gran parte de las ventajas fiscales y de gastos de las que disfrutaban este tipo de alquileres.

Fuentes: Ministerio de Fomento, INE (Instituto Nacional de Estadística), www.datosmacro.com, www.idealista.com y Tinsa (Tasaciones de Inmuebles).

Tasa de paro por CC.AA, año 2019

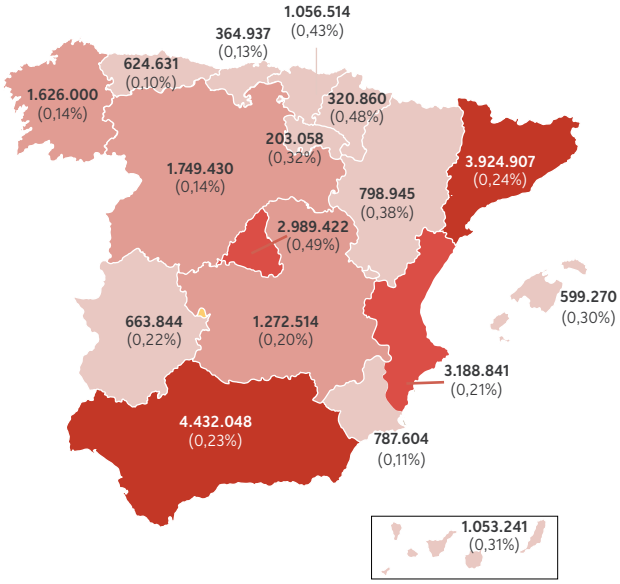


Tasa de paro septiembre 2019
(Variación en % respecto a 2018)
Tasa de paro España: 13,90% (-8,05%)

Tasa de paro

- >26% - 32%
- >21% - 26%
- >15% - 21%
- 10% - 15%

Stock de viviendas por CC.AA, año 2019



Stock viviendas dic 2018
(Variación en % respecto a 2017)
Promedio España: 1.428,486 (0,30%)

Stock viviendas

- 3.368M - 4.422M
- 2.313M - 3.367M
- 1.258M - 2.312M
- 202M - 1.257M

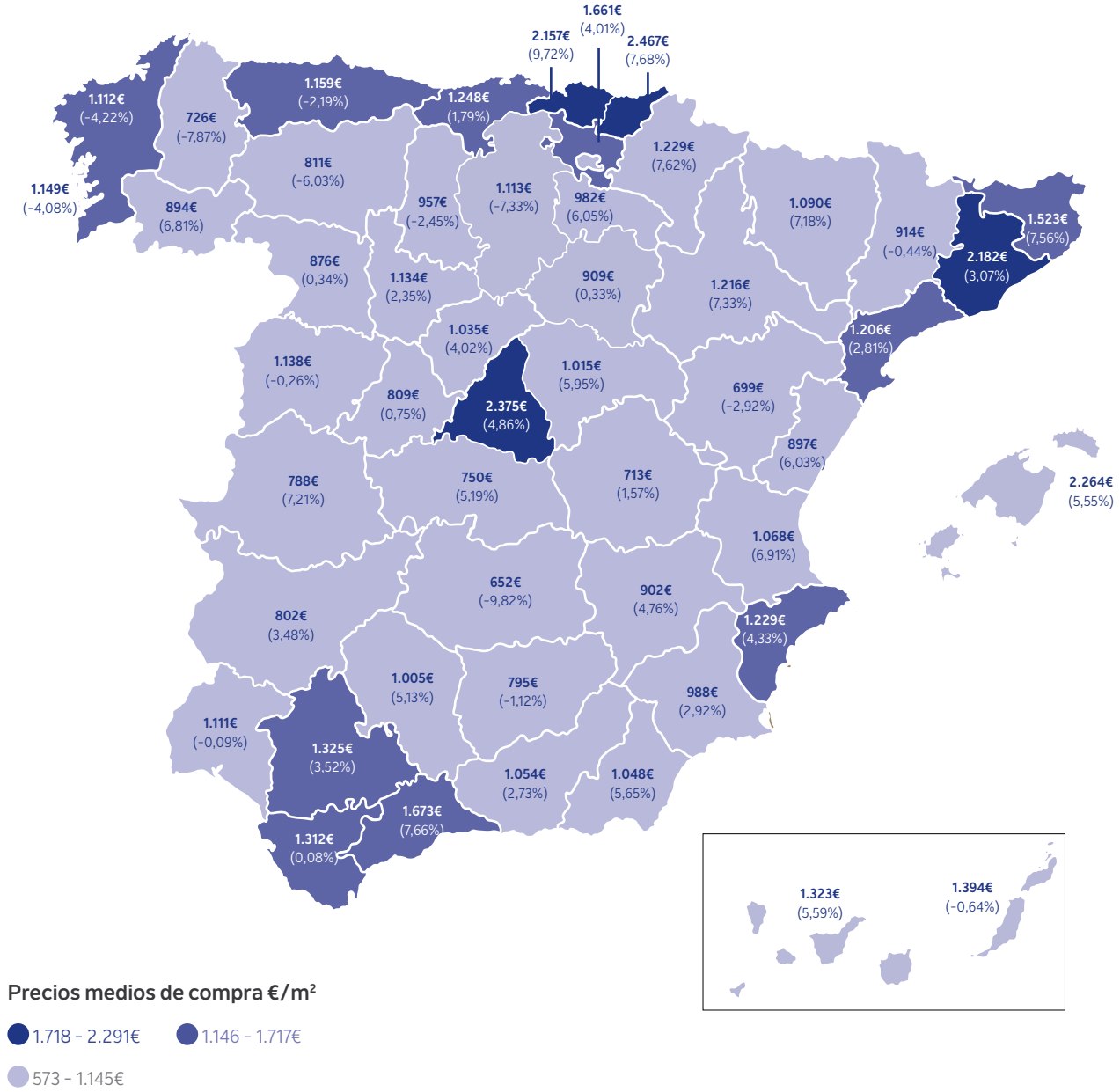
El impacto de las normativas, sumado al esfuerzo de los ayuntamientos en detectar las viviendas que operaban sin licencia, ha provocado una caída en la oferta del 4% en 2019, desapareciendo más de 17.000 plazas. El futuro del alquiler vacacional se muestra incierto, con dos puntos de vista bien diferenciados: la protección del residente habitual de la ciudad y el impacto del turismo para la economía española en general.

El impacto del alquiler vacacional, que representaba en 2016 el 50% de alojamientos reglados en España, así como el frenazo en el crecimiento de la economía ha provocado que el precio del alquiler medio haya crecido un 6,71% , 3.1 pb menos que el año pasado.

Fuentes: Ministerio de Fomento, INE (Instituto Nacional de Estadística), www.datosmacro.com, www.idealista.com y Tinsa (Tasaciones de Inmuebles).

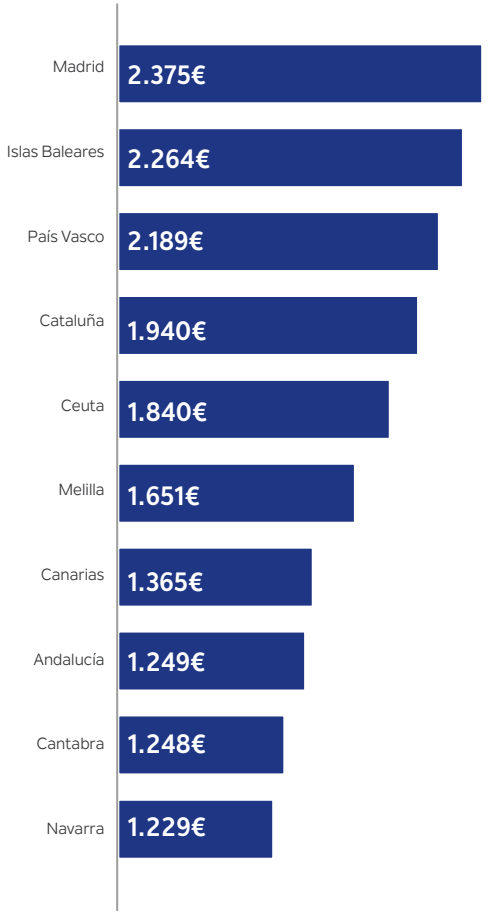
Zoom indicador precio medio de la vivienda por CC.AA/provincia

Precio medio compra de la vivienda, septiembre 2019
(variación % con respecto a diciembre 2018).

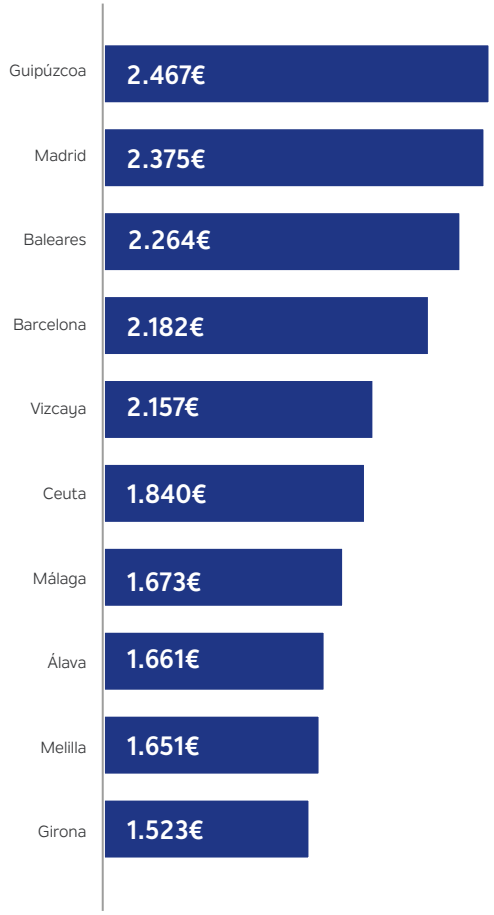


Fuente: Tinsa (Tasaciones de Inmuebles y Plataformas Inmobiliarias).

Ranking del Precio Medio de Compra por CC.AA, 4T 2019



Ranking del Precio Medio de Compra por provincia,4T 2019



Tras la crisis de 2008 el sector inmobiliario empezó un periodo de crecimiento que ahora en 2020 se normaliza y estabiliza. Esto supone un aumento en la oferta del alquiler, la construcción industrializada y nuevas tendencias inmobiliarias como el coliving.

El precio medio de la vivienda nueva en España aumentó un 4,5% en las capitales de provincia a cierre de 2019. El crecimiento registrado a finales de año está por debajo del registrado al cierre de 2018, cuando los precios subieron un 5,4%. Entre julio y diciembre, el precio medio de la vivienda nueva se elevó un 2,2%, un 0,9% menos que en el mismo semestre de 2018. El precio medio de compra de un piso en Madrid capital continúa siendo de los más elevados situándose en 3.020 €/m^2.

Se espera que durante el año 2020 se vuelva a incrementar la cifra de venta frente a un precio del alquiler más sostenible.

Por otra parte, si se compara la evolución de PIB por comunidad con el precio de la vivienda y del alquiler, se puede ver como en esta comparativa sí que existe, en la mayoría de los casos, una relación directa entre las comunidades que menos han crecido y las que tienen unos precios más bajos.

Fuente: Tinsa (Tasaciones de Inmuebles y Plataformas Inmobiliarias).

Indicadores financieros respecto a la vivienda en España

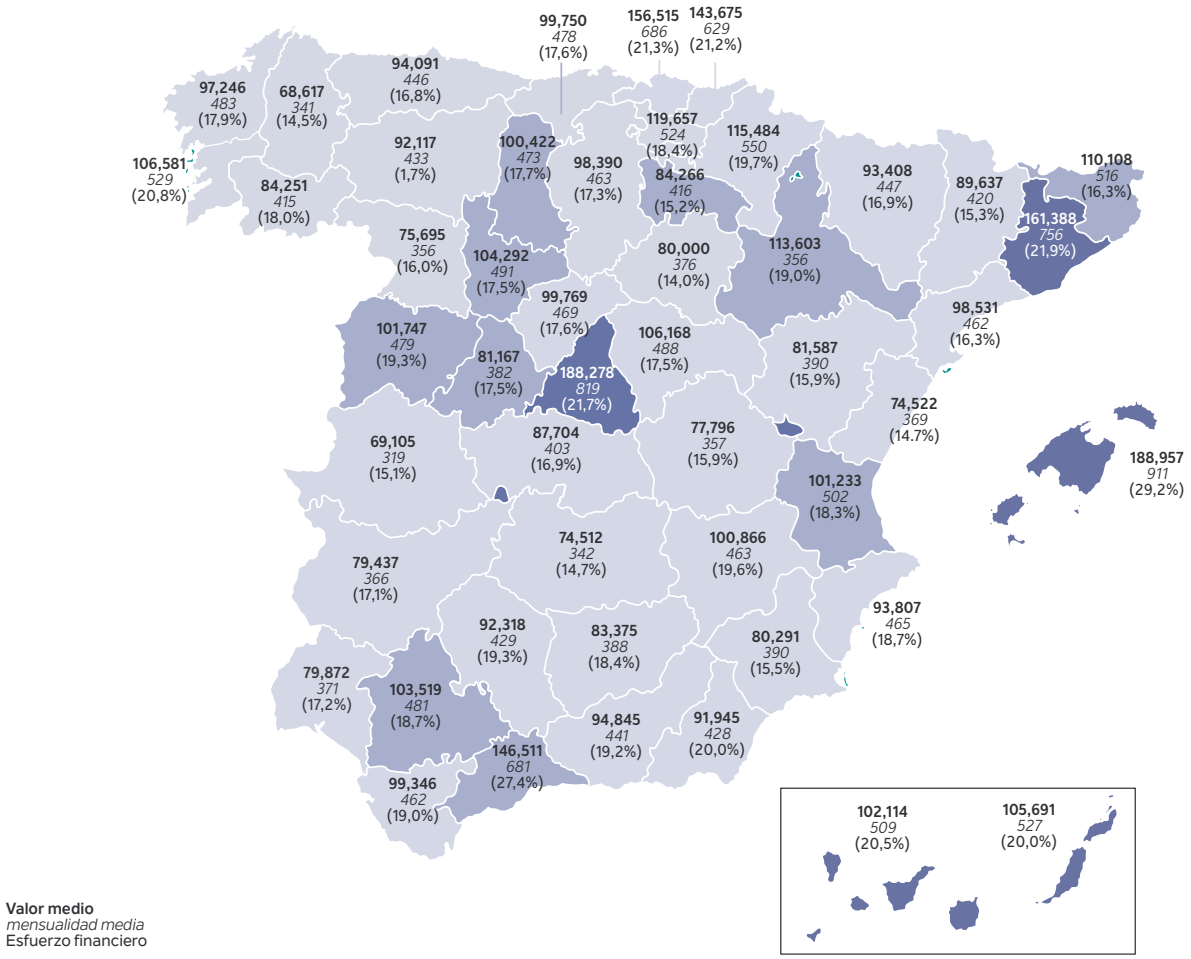


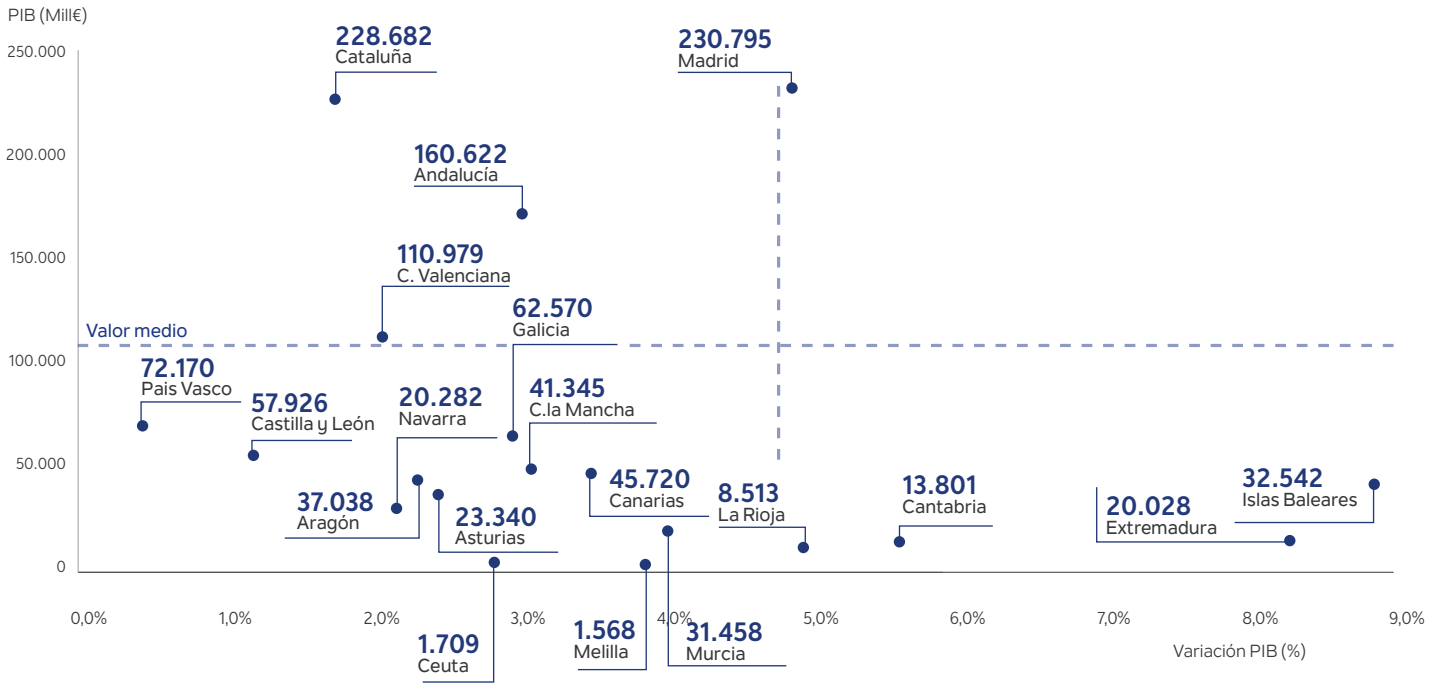
Gráfico que representa los principales indicadores financieros respecto a la compra de vivienda durante el último ejercicio (2019), basado en el valor medio de la hipoteca concedida. En línea con las anteriores gráficas, el valor medio más elevado coincide con las provincias con un precio por metro cuadrado superior, como es el caso de Madrid, Baleares o Barcelona.

El % del salario de los ciudadanos destinado a la hipoteca, en general, también coincide con el m² más alto, destacando situaciones de riesgo en Málaga y Baleares con una dedicación que rondan el 30% del salario, valor máximo recomendado por las entidades financieras para destinar al pago de la hipoteca.

Fuente: Tinsa – Tasaciones de Inmuebles y Plataformas Inmobiliarias

Indicadores con mayor dispersión

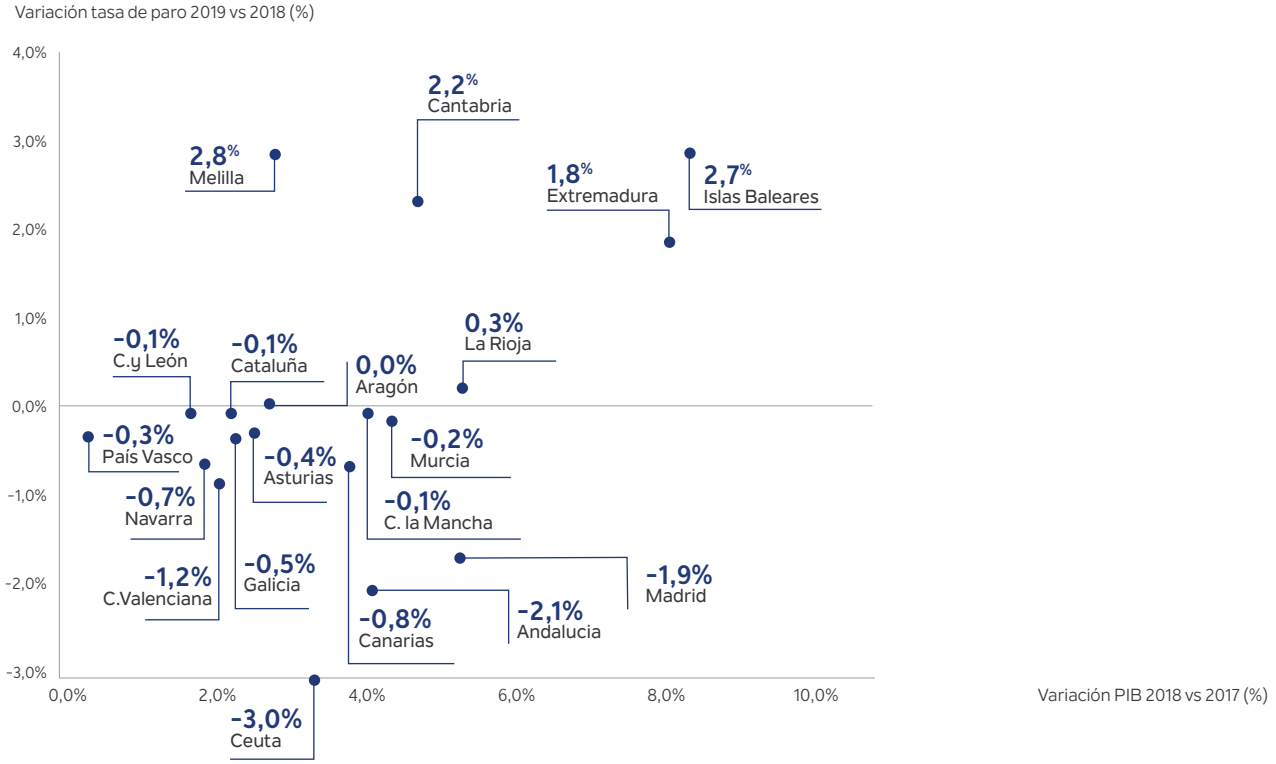
PIB por CC.AA, año 2018



A la vista del gráfico *Variación del PIB vs Valor de PIB*, se podría esperar que a mayor valor del PIB, menor es la variación porcentual, pero no es así para la que es ahora, la comunidad autónoma más rica de España, Madrid, donde la variación interanual ha sido del 4,92%, alcanzando los 230,000 millones en el 2019, siendo la cuarta CCAA que más ha crecido durante el último ejercicio. Madrid ha sido una de las grandes beneficiadas con el conflicto socio-político vivido en Cataluña en el último año y medio, superando al PIB catalán por primera vez desde el inicio de la recuperación.

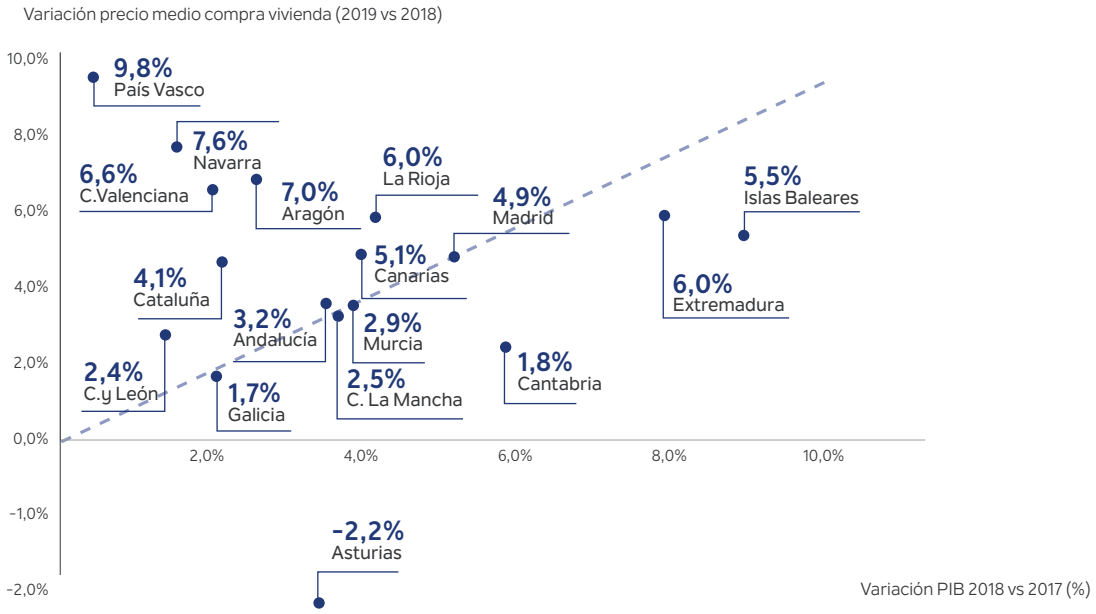
Dada la relación de dependencia de PIB vs la tasa de paro, Madrid ha salido también beneficiada, con la tercera bajada más fuerte del 2019, por detrás de Ceuta y Andalucía, con una reducción del 1,9% respecto al año anterior. El resto de las comunidades, en general, han visto reducir su tasa de paro, pero con variaciones mucho menores a las de Madrid. Por otro lado, Baleares, Cantabria y Extremadura experimentan subidas del paro entre el 1,8% y el 2,7%. En el caso de Baleares, las variaciones del paro tienen mucha dependencia de la estacionalidad interanual, dada su relación directa con las temporadas vacacionales. En el caso de Extremadura, la Junta Extremeña atribuye directamente los malos resultados en el último período del 2019 a la propuesta del gobierno de la subida de SMI.

Variación Tasa de Paro por CC.AA, año 2019 4T



Fuente: Datos Macro (INE)

Variación precio medio compra de la vivienda por CC.AA, año 2019



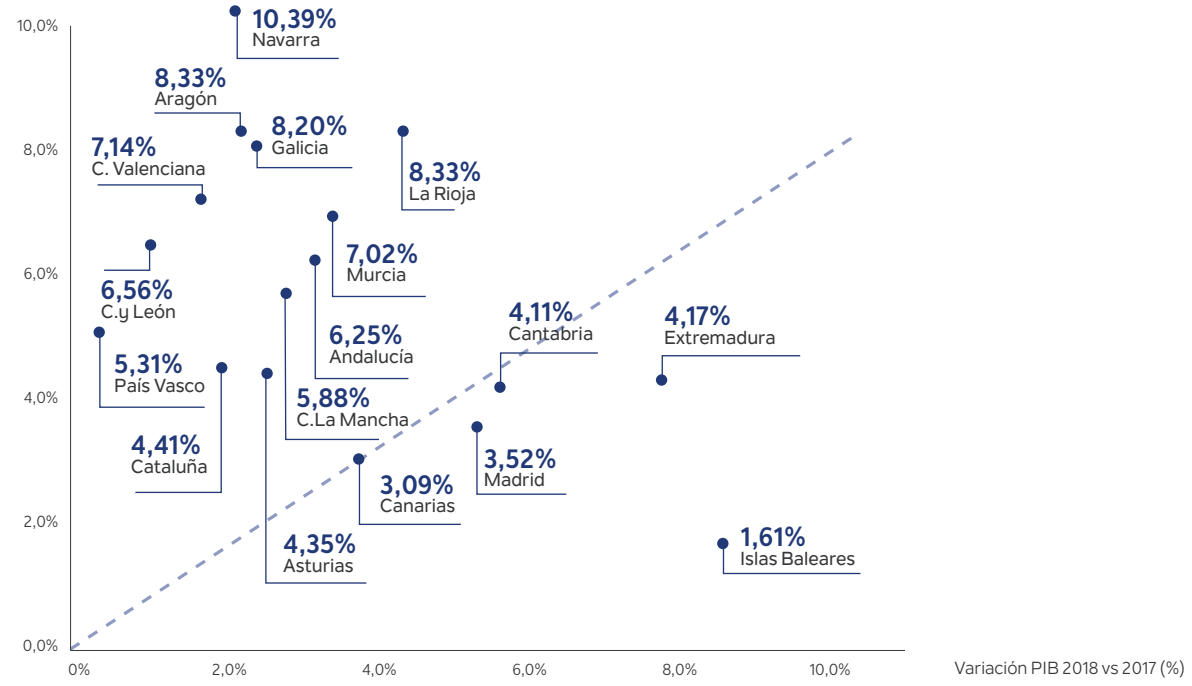
Fuente: Tinsa (Tasaciones de Inmuebles y Plataformas Inmobiliarias).

Como se puede observar en los gráficos que comparan la evolución del precio medio de la vivienda y del alquiler con la evolución del PIB, la línea media indica una relación proporcional, directa 1:1, indicando que los precios de la vivienda suben de acuerdo al incremento de la riqueza de la comunidad. Sin embargo, en la mayoría de las comunidades, la evolución del precio de la vivienda es mucho mayor que el incremento del PIB, alejando ambos valores. Este indicador puede tener dos lecturas, o bien esperar una corrección de los precios, ya que estos se encuentran sobrevalorados y han alejado el precio de venta de los bienes inmobiliarios de su valor real, o bien que los bienes se encuentran infravalorados y la subida se corresponde con una corrección al alza. Es necesario volver a comparar los datos una vez los resultados oficiales del 2019 respecto al PIB por comunidad autónoma sean publicados, para comprobar si se ha seguido alejando en este último año o no.

Fuente: Datos Macro (INE)

Variación precio medio alquiler de la vivienda por CC.AA, año 2019

Variación en el precio medio del alquiler (2019 vs 2018)



Fuente: Tinsa (Tasaciones de Inmuebles y Plataformas Inmobiliarias).

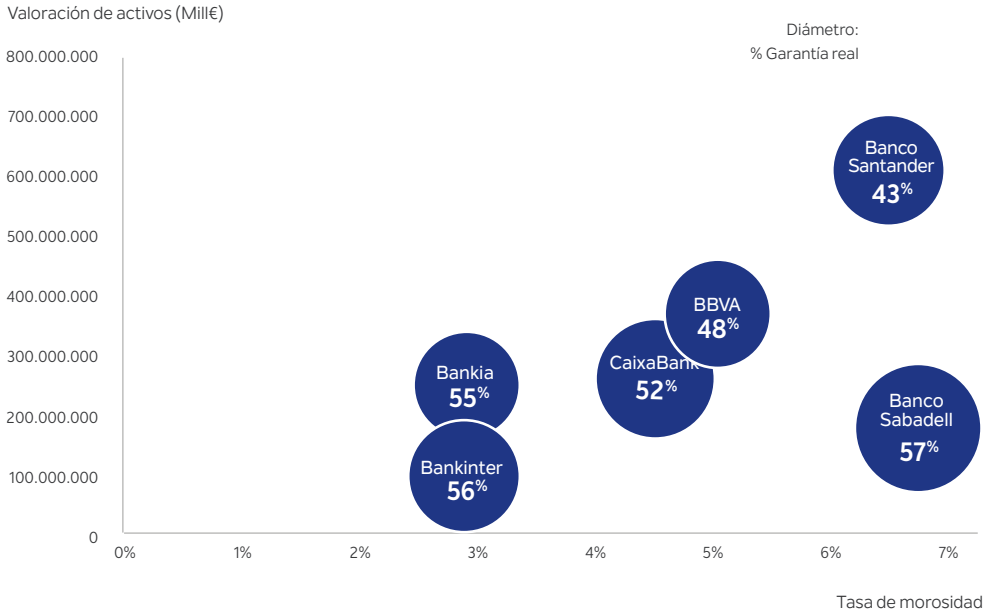
3

Tenedores de Activos

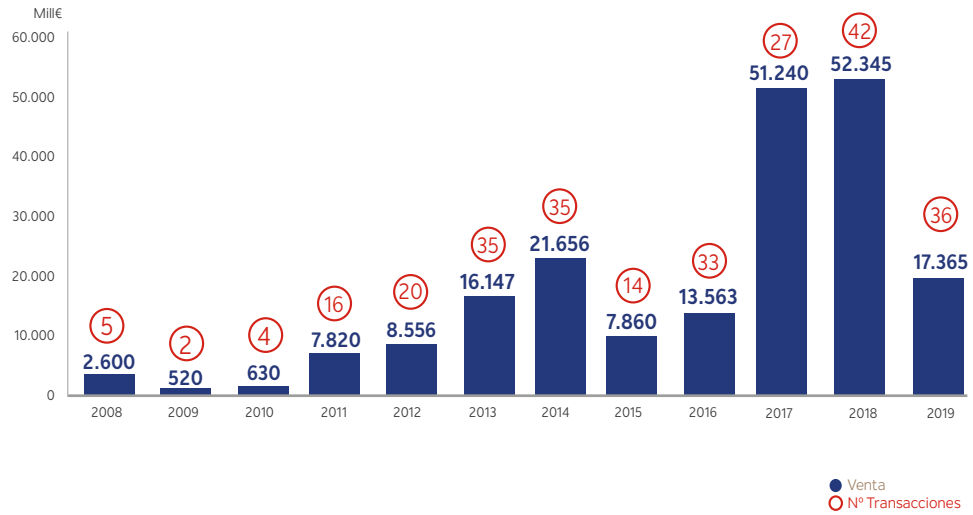
La banca sigue desaguando su stock de activos tóxicos derivados de la crisis mediante la venta de carteras a fondos de inversión, pero cada vez de forma más selectiva.

Entidades financieras

Posicionamiento de las principales entidades financieras (2018)



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



Tal y como ya hemos comentado en anteriores ediciones, el sector financiero español continua en proceso de recuperación de los problemas de solvencia y rentabilidad que acarrea desde el año 2008. Variables como la incertidumbre existente ante posibles cambios del marco regulatorio para la gestión de activos, la entrada de nuevos players en el mercado y las secuelas que la crisis ha dejado en el mercado, han provocado una transformación de la estrategia en el sector bancario con el objetivo de enfrentarse a retos como la reducción del stock de activos bajo gestión y el incremento de las ventas de carteras en Europa.

La tendencia a la concentración de activos en los principales players del mercado sigue creciendo, impulsada por la revolución digital en la estrategia operativa adoptada por los mismos y la transformación de la estrategia de negocio adoptada por algunos de los players con menor peso en el mercado. A día de hoy, y según la lista oficial del Banco de España, el número de instituciones financieras en España es de 251. Los cinco grandes bancos españoles (Santander, BBVA, CaixaBank, Bankia y Sabadell) continúan incrementando su dominio del mercado. Estas entidades controlaban a cierre de 2018 el 68,5% de los activos del sector, según los últimos datos publicados por el BCE. El porcentaje ha subido desde el 63,7% del ejercicio previo.

Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de los informes:
Datos actualizados y modificados según diversas fuentes de información contrastadas: fuentes públicas y los siguientes informes: Deloitte Delevaraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs –FY19

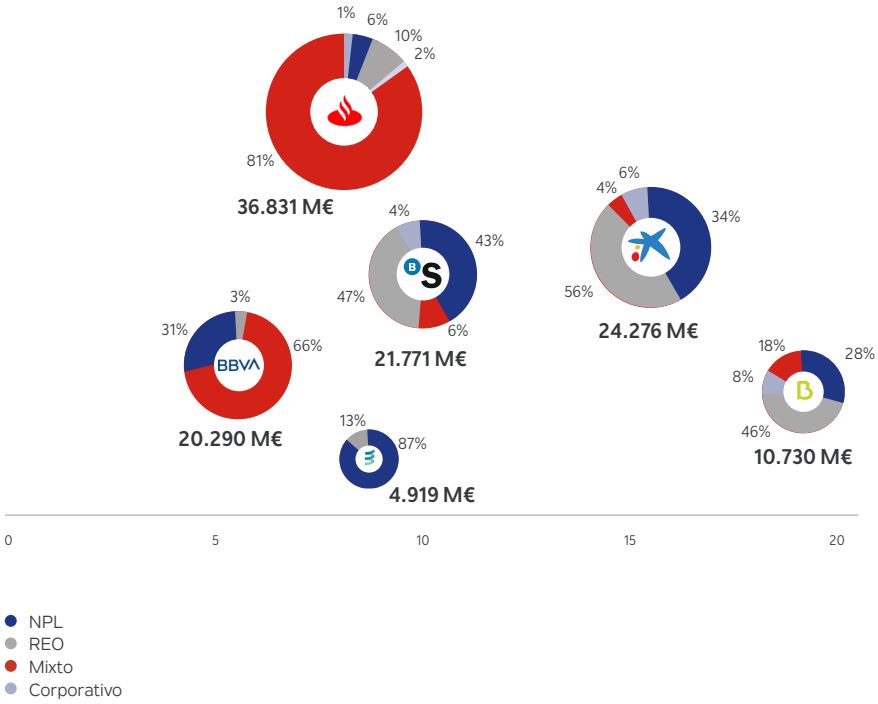
Actualmente, Banco Santander es líder por activos en España (608.000 millones de euros), seguido de BBVA (400.000 millones) y CaixaBank (306.000 millones). Bankia (206.000 millones) ocupa la cuarta posición del ránking y Banc Sabadell (179.000 millones), la quinta. El Santander se adjudicó el Banco Popular en 2017, año en el que Bankia también absorbió BMN.

El peso conjunto de los cinco bancos es el mayor entre las principales economías europeas. En Alemania, el porcentaje se sitúa en el 29,1% y en Reino Unido, en el 31,8%. Francia e Italia tienen tasas inferiores al 50%.

La posición de mercado de las cinco grandes entidades españolas no ha dejado de aumentar en los últimos años como consecuencia del proceso de reestructuración y la batería de fusiones provocada por la crisis financiera internacional iniciada en 2007.

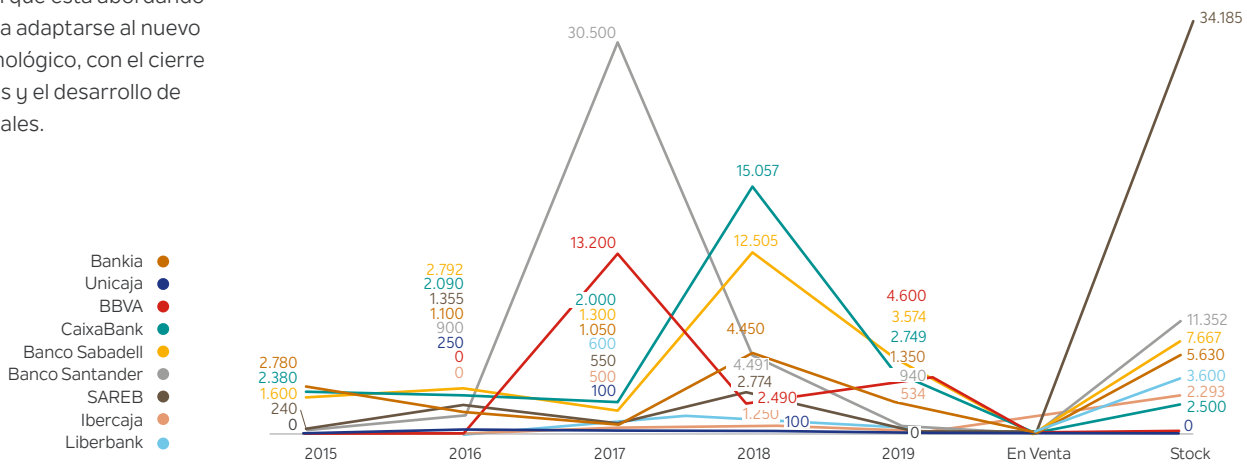
Adicional a la parte de las fusiones, está siendo determinante la reconversión que está abordando el sector para adaptarse al nuevo entorno tecnológico, con el cierre de sucursales y el desarrollo de canales digitales.

Evolución de venta de carteras en las principales entidades financieras por tipo de activo 2015- 2019



Datos a cierre octubre 2019
Fuente: Elaboración propia, informes anuales y de resultados de las entidades financieras, informe Deloitte Delevaraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 y fuentes públicas d Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs –FY19

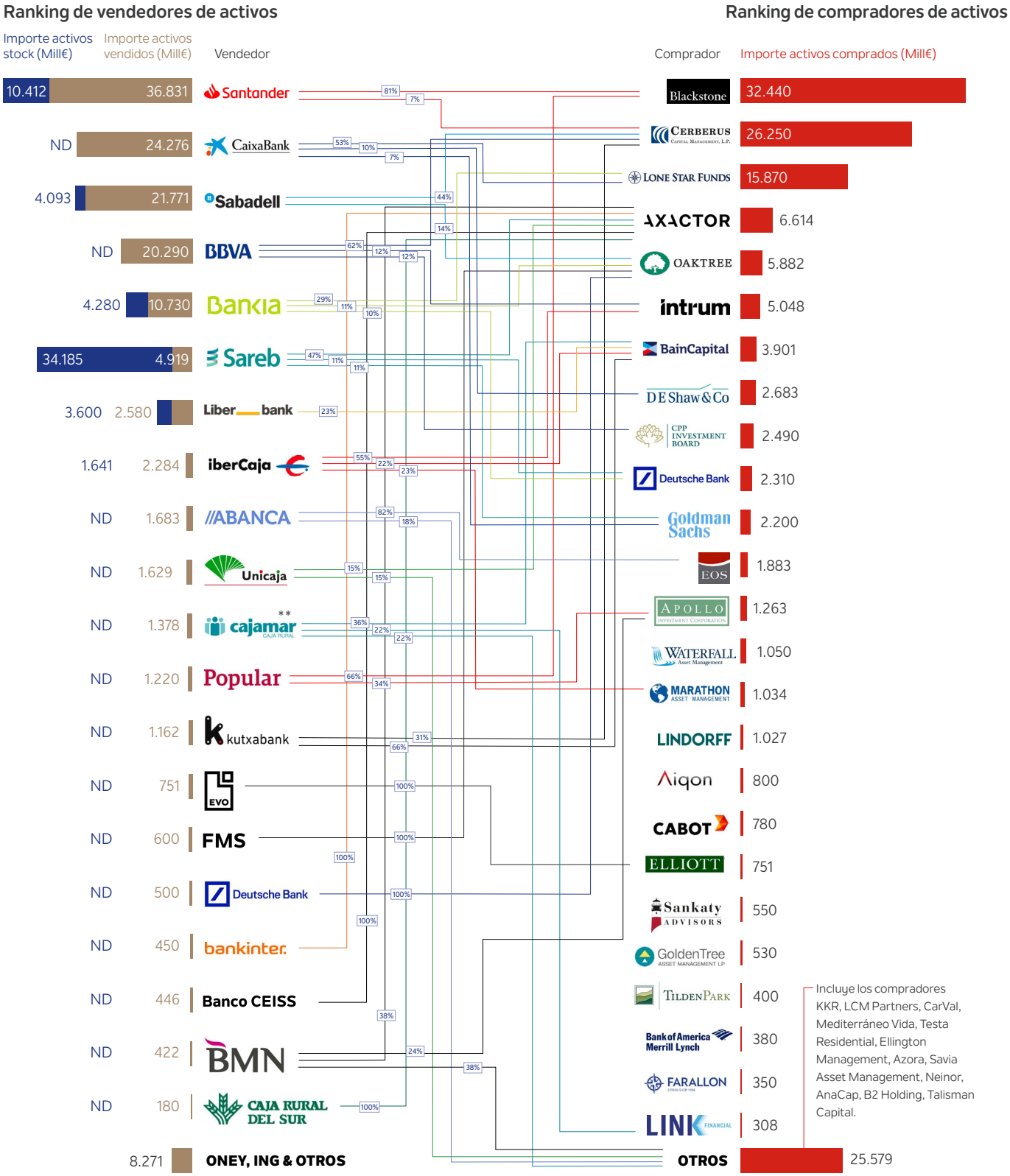
Venta de activos (ingresos en Mill€)



Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de los informes:
Datos actualizados y modificados según diversas fuentes de información contrastadas: fuentes públicas y los siguientes informes: Deloitte Delevaraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs –FY19

Desinversión de la banca entre los años 2015 al 2019

El presente gráfico muestra los movimientos de desinversión de activos por parte de la banca durante 5 años (2015 – 2019), alcanzando un importe total de 142.373 millones de euros. Según fuentes públicas, a fecha de la realización de este informe, se estima un stock de 68.457 millones de euros, de los cuales un 6% ya están incluidos en carteras en venta a fecha de enero del 2019.



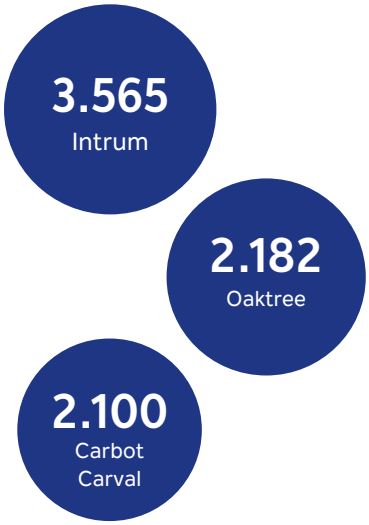
Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de los informes:
Datos actualizados y modificados según diversas fuentes de información contrastadas: fuentes públicas y los siguientes informes: Deloitte Delevaraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs –FY19

Fondos de inversión

Grandes operaciones de carteras

Comprador	Vendedor	Cartera	Volumen (Mill. €)	(%)	Activo
intrum	BBVA	Juno	2.500	100%	NPL
CABOT CARVAL	BBVA	Hera	2.100	100%	NPL
OAKTREE	Sabadell	Sdin Res.	1.300	100%	NPL
CARVAL	Blackstone	Castillo	1.000	100%	REO
CERBERUS	Sabadell	Vento	900	100%	NPL
intrum	Sabadell	Greco	882	100%	NPL
OAKTREE	CaixaBank	Astún	865	100%	NPL
intrum	CaixaBank	Hydra	684	100%	NPL
AXACTOR	CaixaBank	Chamonix	600	100%	NPL
CAPITAL WATERFALL INVESTORS	Santander	Old Trafford	600	100%	NPL
AXACTOR	iberCaja	Ordesa	534	100%	NPL
MARATHON ASSET MANAGEMENT	Bankia	Match	500	100%	Corporate
MARATHON ASSET MANAGEMENT	Unicaja Banco	Confidencial	477	100%	REO
CASTLELAKE / URBANIA	Bankia	Jarama	400	100%	REO
TILDEN PARK	kutxabank	Lezama	358	100%	NPL
CERBERUS CAPITAL MANAGEMENT, L.P.	CaixaBank	Hokkaido	350	100%	NPL
FARALLON	Sabadell	Rex	342	100%	NPL
CERBERUS CAPITAL MANAGEMENT, L.P.	Bankia	Confidential	300	100%	NPL
Blackstone	LONE STAR	Kingfisher	300	100%	REO
TILDEN PARK	CaixaBank	Sapporo	250	100%	Mixed
D E Shaw & Co	PIMCO	Buick	250	100%	REO
LCM PARTNERS	Unicaja Banco	Biznaga	245	100%	REO
MED VIDA	Unicaja Banco	Aloe	227	100%	REO
CERBERUS / Davidson Kempner	KKR	Salduero	200	100%	NPL
Confidential	Santander	Confidencial	200	100%	REO
APOLLO	Bankia	Barrosa	150	100%	NPL
GESCOBRO / KRUK	Sabadell	Confidencial	150	100%	REO
AZORA	oney	Galia	113	100%	Consumer
SAVIA AssetManagement	kutxabank	K1	104	100%	REO
CARVAL	El Corte Inglés	Confidential	100	100%	NPL
intrum	Santander / PSA	Loeb	100	100%	Consumer
intrum	Santander	Regazzoni	90	100%	NPL
B2HOLDING	Confidential	Confidential	77	100%	NPL
AXACTOR	ING	Silex	77	100%	NPL
AXACTOR	Confidential	Confidential	40	100%	REO
Volumen total			17.365 millones de euros		

Los fondos más activos en el último año



Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de los informes: Deloitte Delevaraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs –FY19

El stock de activos tóxicos continuó descendiendo en 2019, una reducción que se ha visto ralentizada desde el año 2017 por el impacto que ha tenido el aumento de la venta de activos tóxicos en Italia, Portugal, Alemania, Grecia y Chipre, principalmente. Según fuentes propias, el volumen total de activos tóxicos vendidos en España en el año 2017 fue de 51,4 bn€, mientras que en 2018 fue de 52,3 bn€, apreciándose un leve incremento. Con respecto al 2019, el volumen de activos tóxicos vendidos a fecha de octubre del mismo año es de 17,4 bn€, presentando una reducción del 67% con respecto al año anterior.

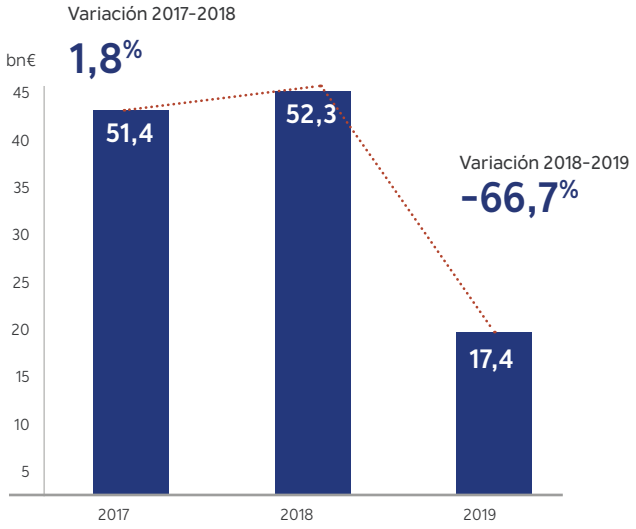
La entrada en vigor de las IFRS 9, por su parte, han contribuido a que los bancos se centren en continuar limpiando sus balances, principalmente de préstamos morosos o de dudoso cobro. En el 2019, las principales operaciones de ventas de carteras han sido protagonizadas por el Banco BBVA y el Banco Sabadell, que han cerrado ventas por 2.500 M€ y 1.300 M€ a los fondos de inversión Intrum y Oaktree y respectivamente, mientras Blackstone ha realizado una importante desinversión en ladrillo español con la venta de 1.000 M€ en activos de clase residencial a CarVal mediante el proyecto Castillo.

El volumen de stock pendiente y la tipología del mismo hace que sea necesario el desarrollo de soluciones alternativas como la apertura de operaciones en mercados extranjeros, el desarrollo de activos estratégicos para incrementar su valor en el mercado o la dinamización de las estrategias comerciales dirigidas al pequeño inversor, que permitan agilizar el saneamiento del balance de las entidades bancarias.

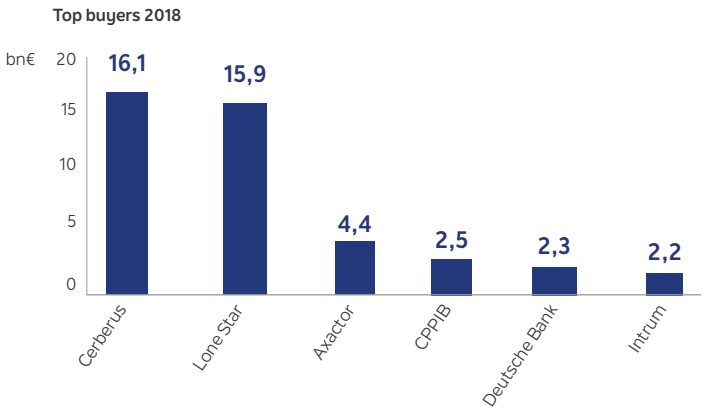
Fondos de inversión

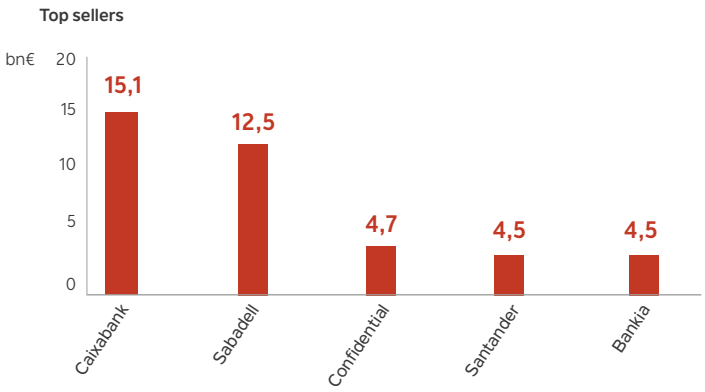
Compra de carteras en España

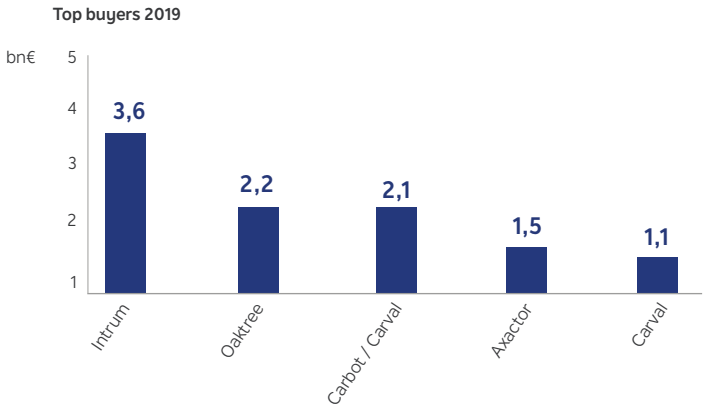
Evolución compra de carteras en España (bn€)

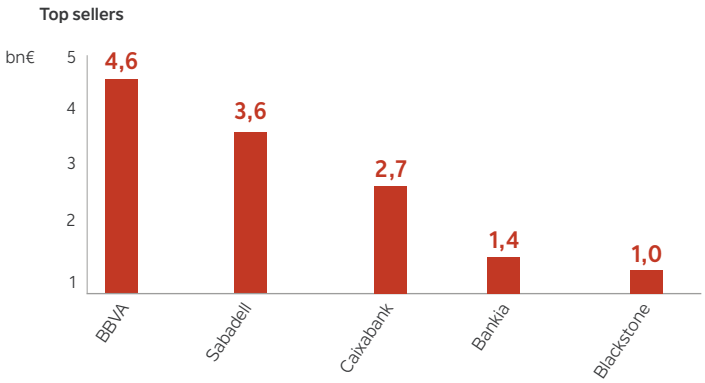


Ranking por adquisición de carteras en España (bn€)





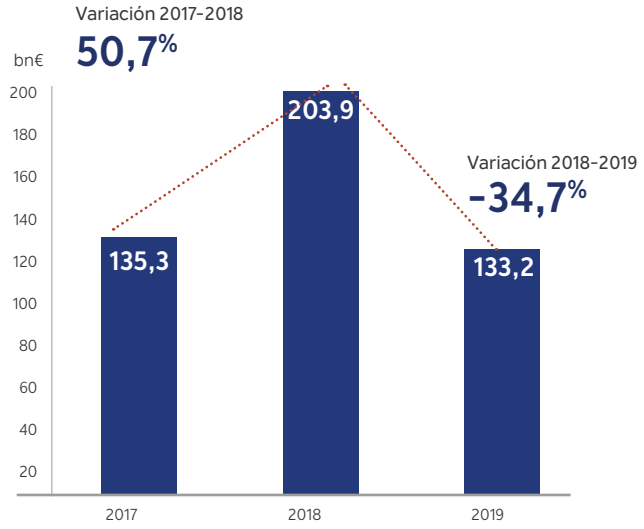




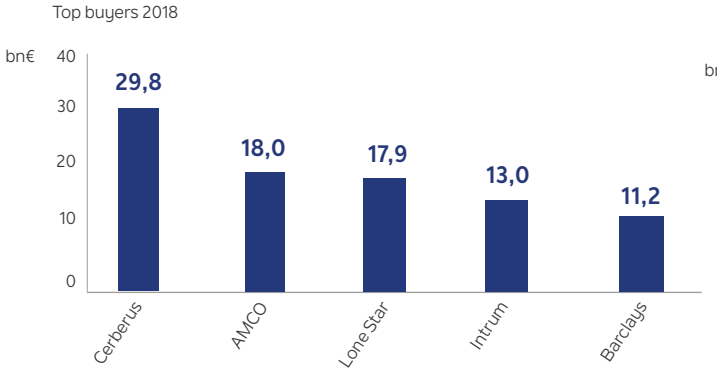
Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de los informes:
Deloitte Delevaraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs –FY19

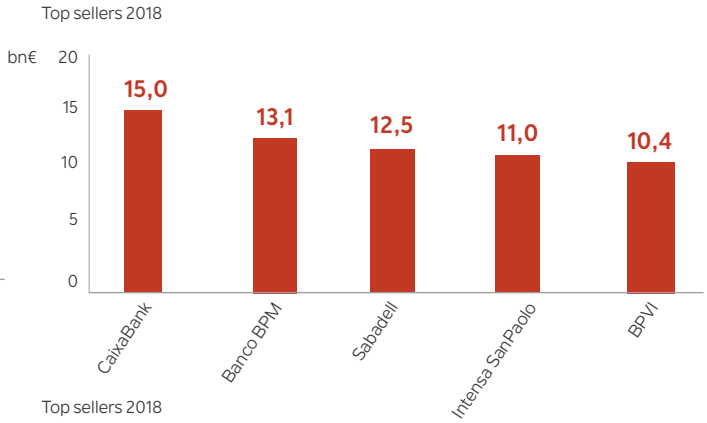
Compra de carteras en Europa

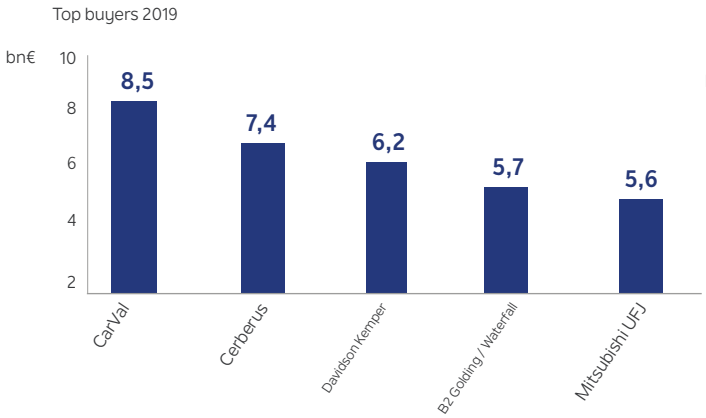
Evolución compra de carteras en Europa (bn€)

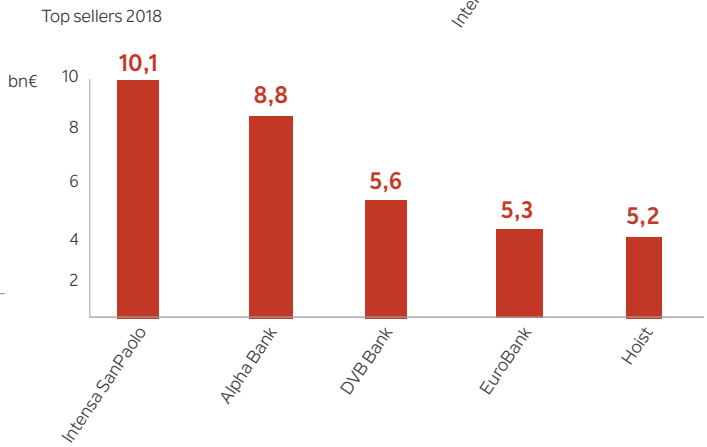


Ranking por adquisición de carteras en Europa (bn€)









Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de los informes:
Datos actualizados y modificados según diversas fuentes de información contrastadas: fuentes públicas y los siguientes informes: Deloitte Delevaraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs –FY19

Fondos de inversión

Top buyers 2015 - 2019

Fondo	Año	País	Cartera	Vendedor	Activo	Vol. (Mill. €)
Cerberus Capital Management, L.P.	2015	Paises Bajos	Lucas	Van Lanschot	REO	400
		Alemania	Aurora	Helaba	NPL	250
		Italia	Raphael	UniCredit	REO	100
		Irlanda	Arrow	National Asset Management Agency	REO	6.250
		Reino Unido	Confidential	permanent tsb	REO	2.536
			Rathlin	Royal Bank of Scotland	REO	1.400
			Granite	UKAR	REO	13.000
	2016	Alemania	Samba	FMS	REO	230
		Irlanda	Pluto	Danske Bank	REO	300
			Oyster	Royal Bank of Scotland	Corporate	2.500
			Gem	National Asset Management Agency	REO	3.050
		Reino Unido	Confidential	permanent tsb	REO	2.803
	2017	Alemania	Air	HSH Nordbank	REO	200
		Italia	San Marco	Credito Valtellinese	NPL	105
			Rossini	REV	Mixed	1.000
		España	Jaipur	BBVA	NPL	600
			Marina	BBVA	Mixed	12.000
	2018	Alemania	North	HSH Nordbank	Other	6.137
		Portugal	Indian	Caixa Geral de Depositos	REO	290
			Tagus	Santander	REO	650
		Italia	Primo	Monte dei Paschi di Siena	NPL	178
			Juliet	Monte dei Paschi di Siena	NPL	31
			Arcade	Gruppo Delta	Consumer	2.100
		Irlanda	Scariff	Ulster Bank	REO	1.400
			Redwood	Allied Irish Bank	REO	2.755
			Field	StepStone	REO	108
		España	Agora	CaixaBank	NPL	650
			Mauser	Confidential	Mixed	3.154
			Challenger	Sabadell	REO	5.880
			Coliseum	Sabadell	REO	3.430
			Omega	Unicaja Banco	REO	230
			Apple	Santander	REO	2.760
		Rumania	Landmark	Piraeus Bank	REO	100
	2019	Alemania	Big Ben	NORD/LB	Other	2.600
		Portugal	Sertorius	Novo Banco	REO	488
		Italia	Papa 2	Monte dei Paschi di Siena	NPL	500
			Terzo	Monte dei Paschi di Siena	Corporate	455
		Irlanda	Beech	Allied Irish Bank	Mixed	1.000
			Snow 2	Bank of Ireland	REO	250
			Alder	Allied Irish Bank	NPL	850
		Reino Unido	Confidential	Metro Bank	REO	589
		España	Lezama	Kutxabank	NPL	358
			Rex	Sabadell	NPL	342
					Volumen total	84.009

Fuente: Deloitte Delevaraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs

Top buyers 2015 - 2019

Fondo	Año	País	Cartera	Vendedor	Activo	Vol. (Mill. €)
Blackstone	2015	Alemania	Confidential	GE Capital	NPL	279
		Reino Unido	Cannon Bridge	FORTRESS	REO	27
		España	Tourmalet	CaixaBank	NPL	800
			Aneto	Sareb	NPL	240
	2016	España	Confidential	Banco Popular	RED	400
	2017	España	Buffalo	BBVA	REO	300
			Patriot	Banco Popular	NPL	400
			Quasar	Santander	Mixed	30.000
	2018	Alemania	Industrial REO	Marathon Asset Management	REO	500
	2019	España	Confidential	Bankia	NPL	300
					Volumen total	33.246

Fondo	Año	País	Cartera	Vendedor	Activo	Vol. (Mill. €)
Lone Star Funds	2015	Italia	West	bancatercas	Confidential	400
		Reino Unido	Churchill	AVIVA	REO	2.600
	2016	Paises Bajos	Swan	Propertize	REO	5.500
			Eagle	Confidential	RED	450
	2018	Irlanda	Glas	permanent tsb	REO	2.100
			Earth	Bankia	RED	1.420
		España	October	Bankia	REO	1.650
			Gama	CaixaBank	REO	12.800
	2019	Irlanda	Glas II	permanent tsb	REO	506
					Volumen total	27.426

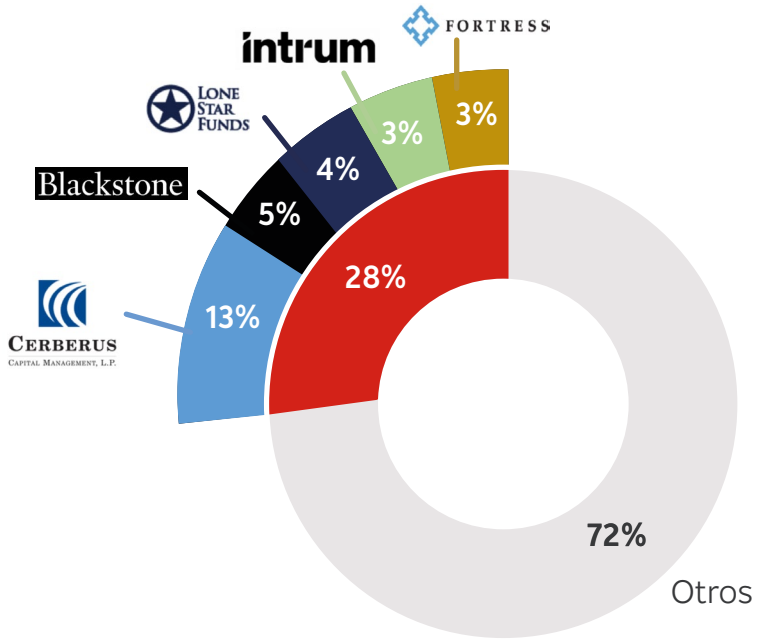
Fondo	Año	País	Cartera	Vendedor	Activo	Vol. (Mill. €)
intrum	2016	Hungria	Confidential	Erste Bank	REO	320
	2017	Italia	Saturnia	BNL Gruppo BNP Paribas	Corporate	1.000
			Spritz	Lone Star	Other	
		Grecia	Eclipse	Eurobank	NPL	1.500
	2018	España	Confidential	Confidential	REO	600
			Cierzo	iberCaja	REO	600
			Warrior	iberCaja	REO	650
			Wembley	Santander	Corporate	383
		Italia	Savoy	Intesa Sanpaolo	NPL	10.800
	2019	España	Loeb	Santander PSA	NPL	100
			Astún	CaixaBank	NPL	865
			Juno	BBVA	NPL	2.500
			Confidential	El Corte Inglés	NPL	100
		Grecia	Aeolus	PQH	NPL	2.400
					Volumen total	21.818

Fuente: Deloitte Delevaraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs

Top buyers 2015 - 2019

Fondo	Año	País	Cartera	Vendedor	Activo	Vol. (Mill. €)
FORTRESS	2015	Italia	Romeo	UniCredit	Mixed	2.400
	2016	Italia	Fino	UniCredit	Mixed	13.500
	2017	Italia	Arona	COMMERZBANK	REO	234
	2018	Italia	Milano	UniCredit	Corporate	675
	2019	Grecia	Neptune	ALPHA BANK	NPL	1.900
					Volumen total	18.709

Top Buyers 2015 – 2019 (M€)

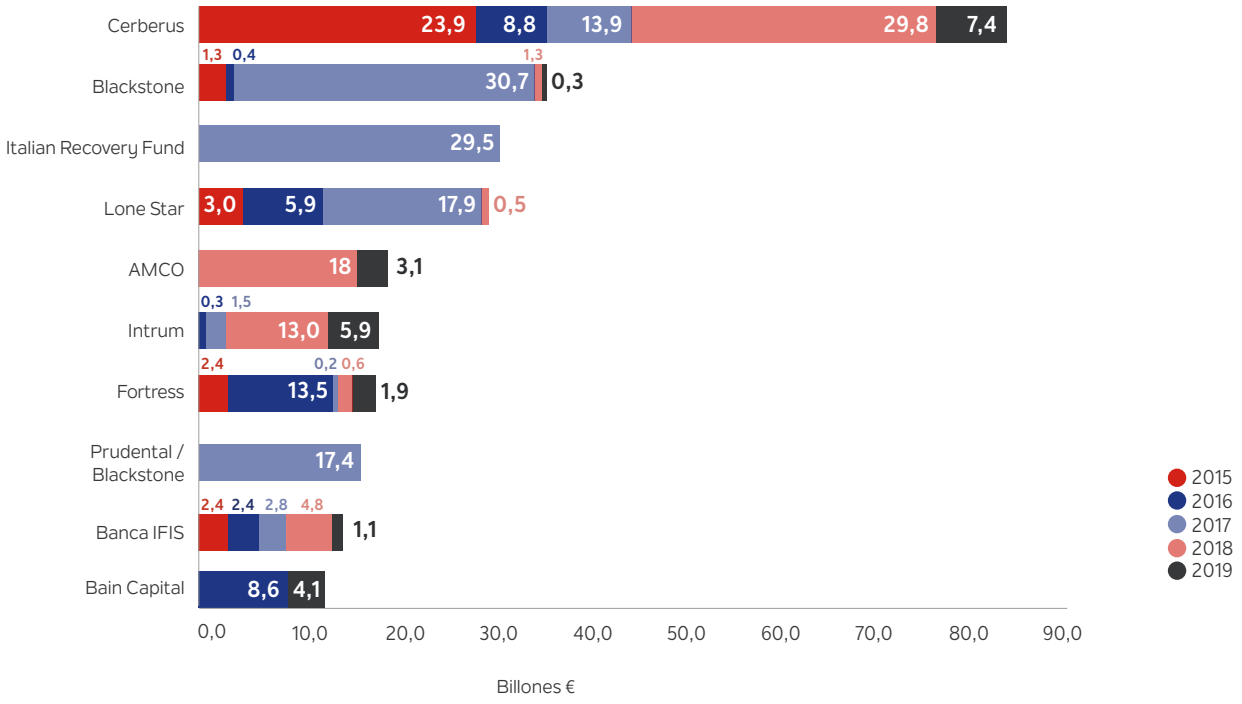


A nivel europeo, la venta de activos tóxicos ha seguido manteniéndose dentro de las principales acciones de desinversión dentro del mercado financiero/inmobilario. Cabe destacar que durante el último ejercicio la venta de carteras ha tenido una variación negativa de prácticamente el 35% en comparativa con el ejercicio 2018, habiéndose visto en ese año un pico significativo en cuanto al volumen de venta de carteras. Según la gráfica, principalmente, en los últimos 5 años, destacan 5 grandes compradores que se han hecho con el 30% de las compras de las carteras. Una cifra muy elevada si tenemos en cuenta el alto número de players que funcionan a día de hoy en el mercado.

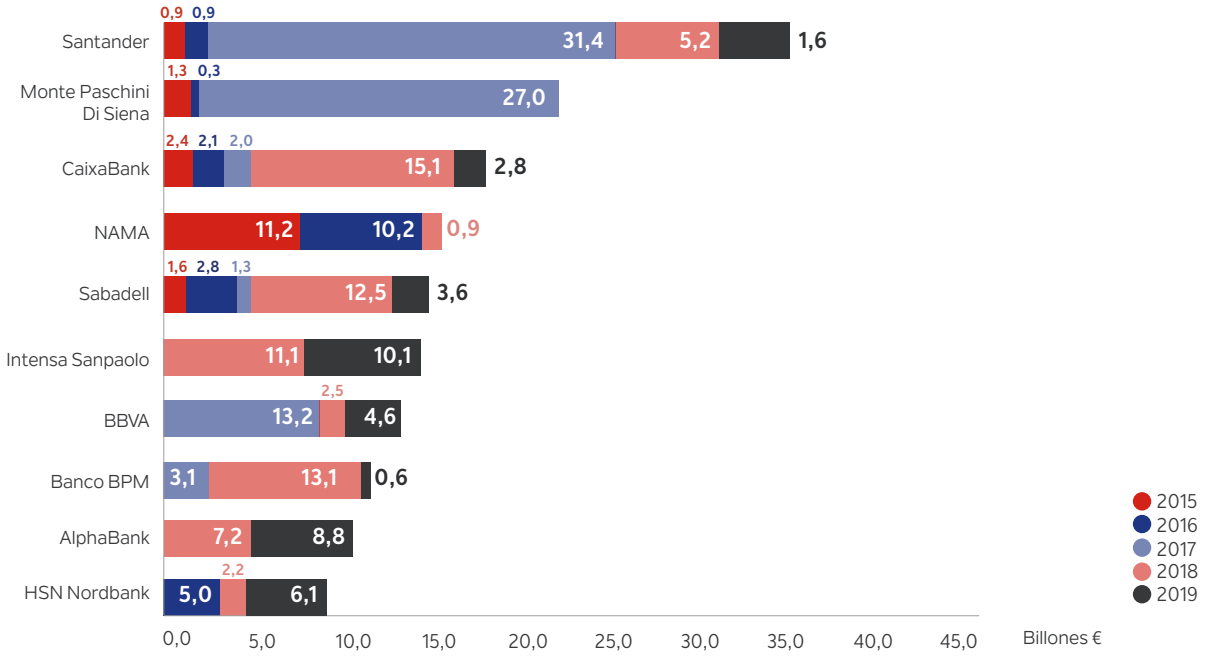
Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y de los informes: Deloitte Delevaraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs –FY19

Evolución de compra de carteras en Europa por los principales fondos de inversión

Ranking por adquisiciones de carteras en Europa (bn€)



Ranking por venta de carteras en Europa (bn€)



Fuente: informe *Deloitte Delevaraging Europe 2015 - 2016, 2016 - 2017, 2017 - 2018 y Octubre 2019 / Evercore European Distressed Real Estate Market Q42019 / Debtwire-European NPLs –FY19*

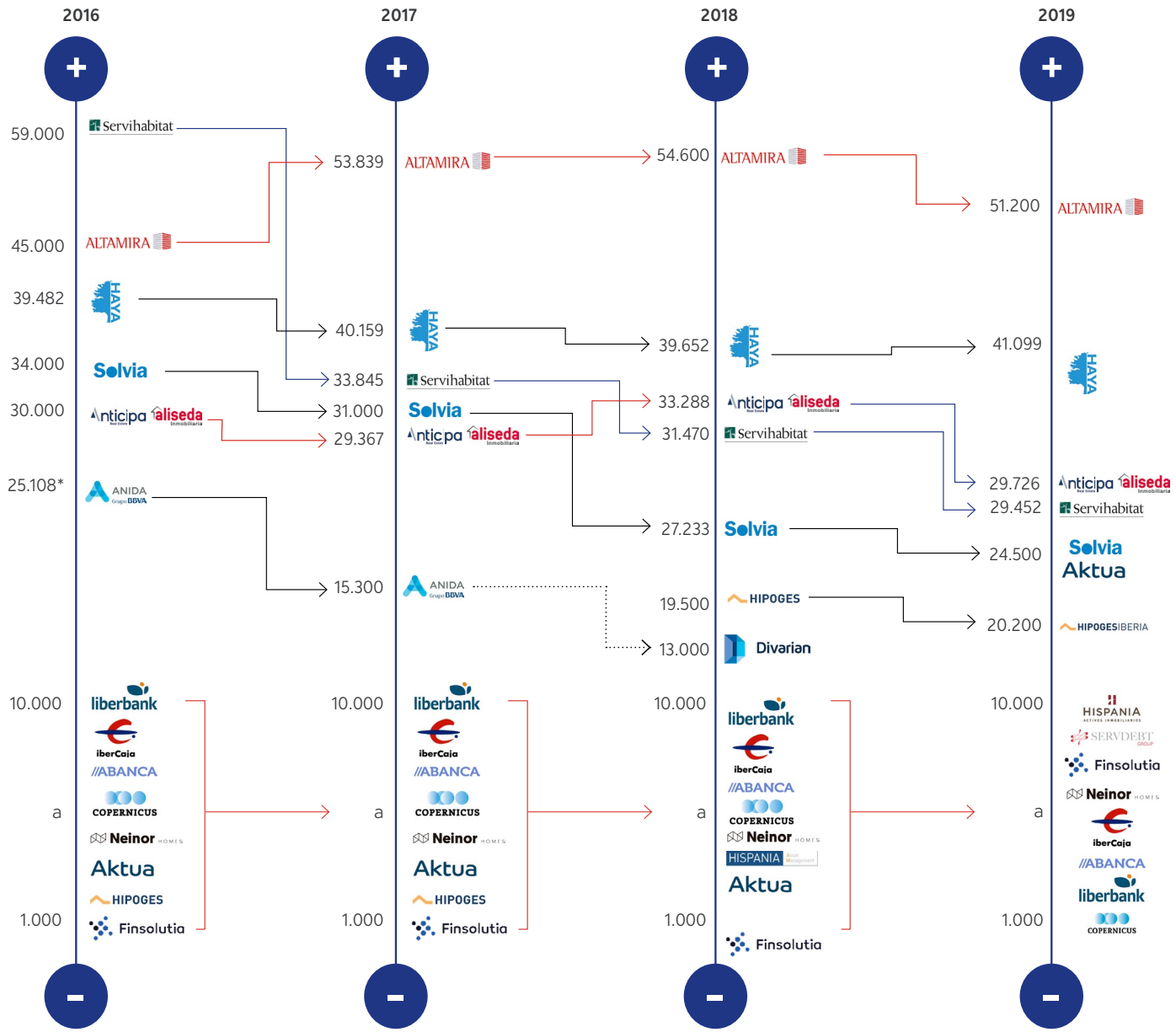
4

Servicers

Impulso continuo a las promociones de viviendas y servicios de gestión balance a sus socios bancarios y otros clientes. El mercado del servicing inmobiliario está haciendo hueco a nuevos players de menor tamaño y con mayor foco multicliente.

Introducción mercado

Activos bajo gestión (Mill€)



Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y datos obtenidos de los Servicers
Datos obtenidos para la información disponible del 2019

Cuota de mercado

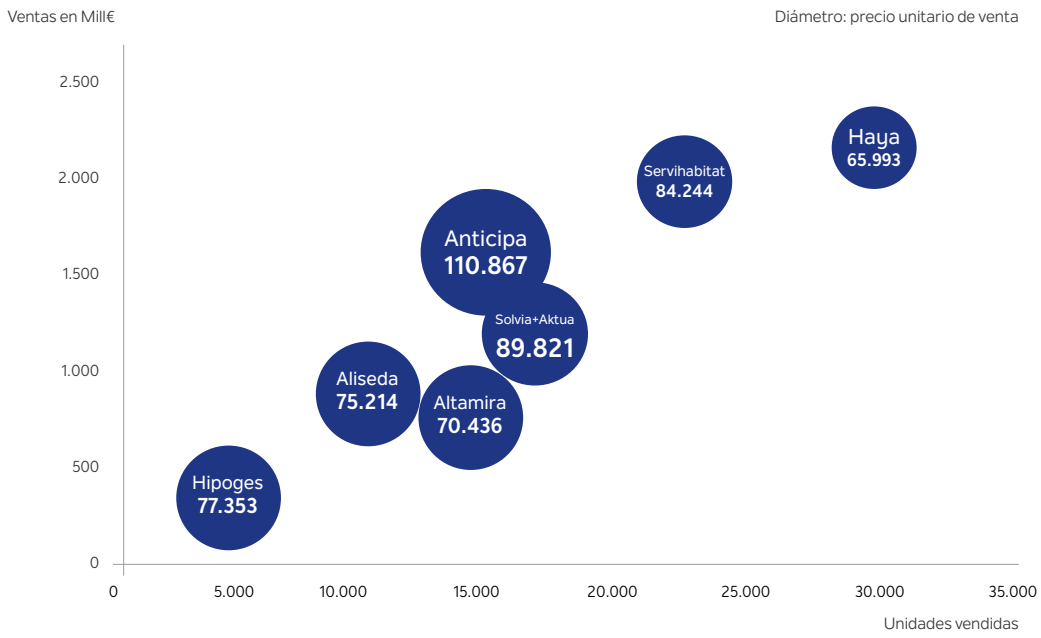
	Propietarios	Cuota de mercado	Total AUM (Mill €)	NPLs (Mill €)	Acitvos REOS (Mill €)	REO/AuM total (%)	Resultados EBITDA (Mill €)	SLAs Acordados
ALTAMIRA [1]	85% DoValue, 15% Santander	23%	43.575	24.854	18.721	43%	95	Santander, AXACTOR, BBVA, Sareb, BainCapital, Farallon, Apollo, Deutsche Bank
HAYA	100% Cerberus	21%	41.099	21.962	19.137	47%	106	BBVA, Bankia, Sareb, Liberbank, cajamar, Divarian, Cerberus, 4 contractos con otros inversores o instituciones financieras
aliseda Inmobiliaria / Anticipa Real Estate	51% Blackstone, 49% Santander; 100% Blackstone	16%	29.726	10.418	19.308	65%	39*	Blackstone, Santander
Servihabitat	80% Lonestar, 20% Caixabank	16%	29.452	8.844	20.608	70%	30,5	CaixaBank, Lone Star Funds, Bankia, Sareb, TildenPark
Solvia / Aktua	100% intrum	13%	24.500	7.000	17.500	71%	ND	Cerberus, Sabadell, Sareb, iberCaja, otros clientes pequeños
HIPOGESIBERIA	84% KKR, 16%	11%	20.200	18.586	1.614	8%	12	33 fondos de inversión, 6 bancos

Total AUM
188.552

Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y datos obtenidos de los Servicers
Datos obtenidos para la información disponible del 2019
1- Altamira- 43.575 Mill€ AuM gestionados en España, 51.200 Mill€ AuM gestionados en 3 países.
*EBITDA Aliseda 27, Anticipa 12
**Intrum como grupo, gestiona un total de 58.500M€ (41.000 REDs y 17.500 REOs)

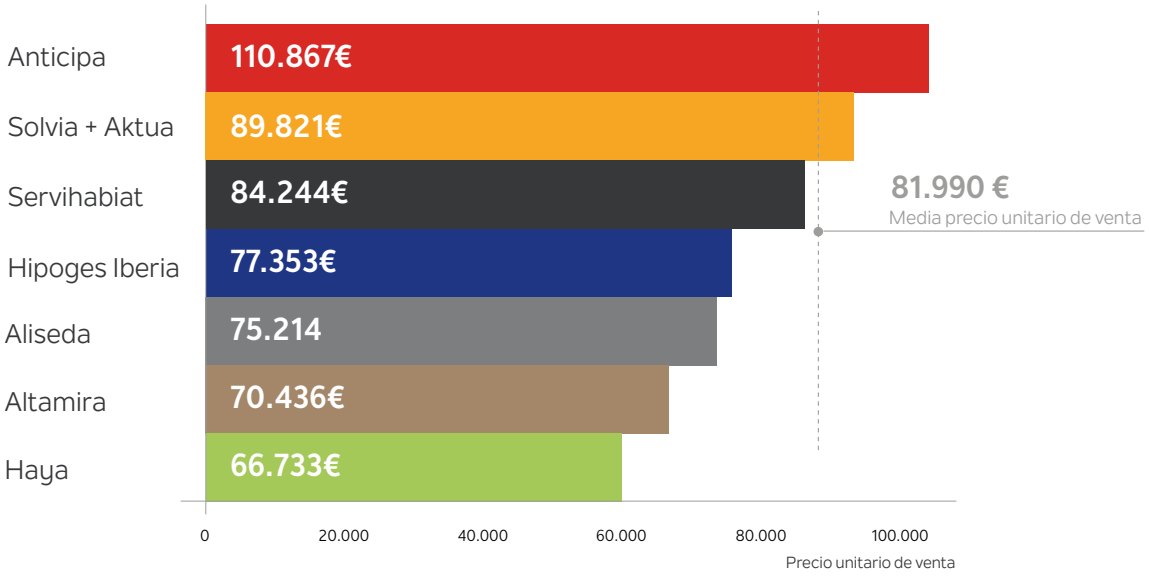
Posicionamiento acorde a magnitudes de negocio

Posicionamiento acorde a magnitudes de negocio



Datos obtenidos para la información disponible del 2019

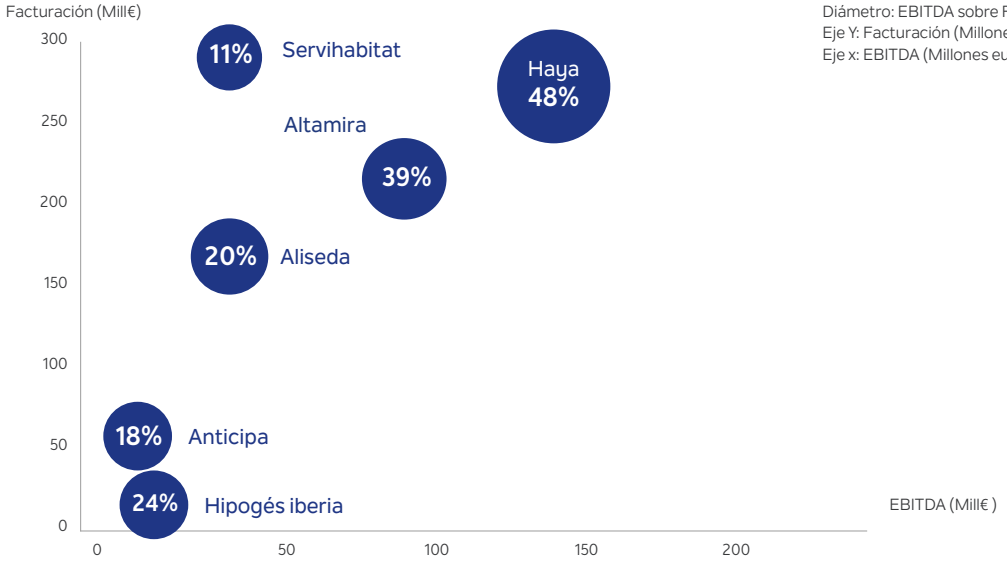
Ranking Servicers en función del precio unitario de venta



Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y datos obtenidos de los Servicers
Datos obtenidos para la información disponible del 2019

Posicionamiento acorde a magnitudes de negocio

Relación facturación y beneficios: ejercicio 2019



Diámetro: EBITDA sobre Facturación
Eje Y: Facturación (Millones euros)
Eje x: EBITDA (Millones euros)

Principales ratios Servicers

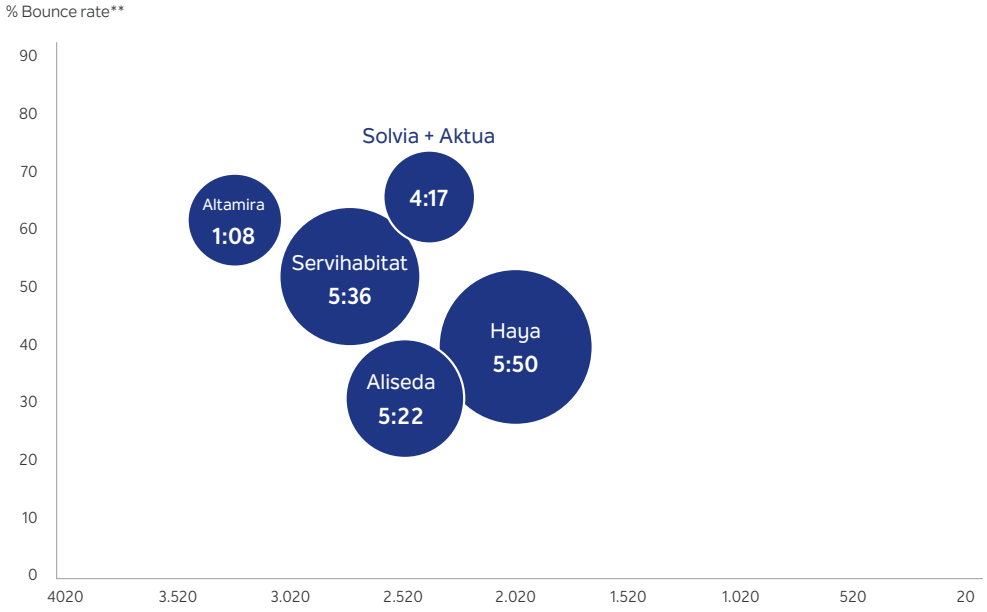
	EBITDA (MILL€)/ FACTURACIÓN (MILL€)	EBITDA (MILL€)/ EMPLEADOS	FACTURACIÓN (MILL€)/ EMPLEADOS	EBITDA (MILL€)/ ACTIVOS	ROA
Aliseda	0,20	0,05	0,26	0,08%	-0,48%
Haya	0,36	0,09	0,27	0,26%	2,99%
Servihabitat	0,11	0,05	0,44	0,10%	-8,53%
Solvia + Aktua	ND	N/D	ND	N/D	ND
Altamira	0,39	0,13	0,34	0,22%	9,86%
Anticipa	0,18	0,03	0,15	0,15%	13,47%
Hipoges iberia	0,24	0,02	0,84	0,06%	ND

Fuente: elaboración propia a partir de fuentes públicas y datos obtenidos de los Servicers
Datos obtenidos para la información disponible del 2019

Posicionamiento acorde a magnitudes de negocio 2018 vs 2019

	FACTURACIÓN			EMPLEADOS				RESULTADOS 2019			
	2018 (Mill€)	2019 (Mill€)	Var 18vs19 (%)	2018 Número	2018 Fijos (%)	2019 Número	2019 Fijos (%)	Total activos (Mill€)	EBITDA (Mill€)	EBIT (Mill€)	Resultados (Mill€)
Aliseda	N/D	170	N/D	473	97%	523	97%	21.836	27	-162	-161
Haya	174	280	41%	912	96%	1146	99%	41.099	106	-28	-37,4
Servihabitat	227	290	22%	643	ND	785	100%	29.452	31	-31	-27
Solvia+Aktua	N/D	ND	N/D	N/D	ND	ND	ND	24.500	ND	ND	ND
Altamira	380	244	-56%	624	100%	712	100%	43.575	95	-63,9	-41,6
Anticipa	50	66	24%	497	97%	436	100%	7.890	12	8	6,68
Hipoges Iberia	36	17	28%	432	80%	597	89%	20.200	12	N/D	N/D

Posicionamiento web servicers (marzo 2020)

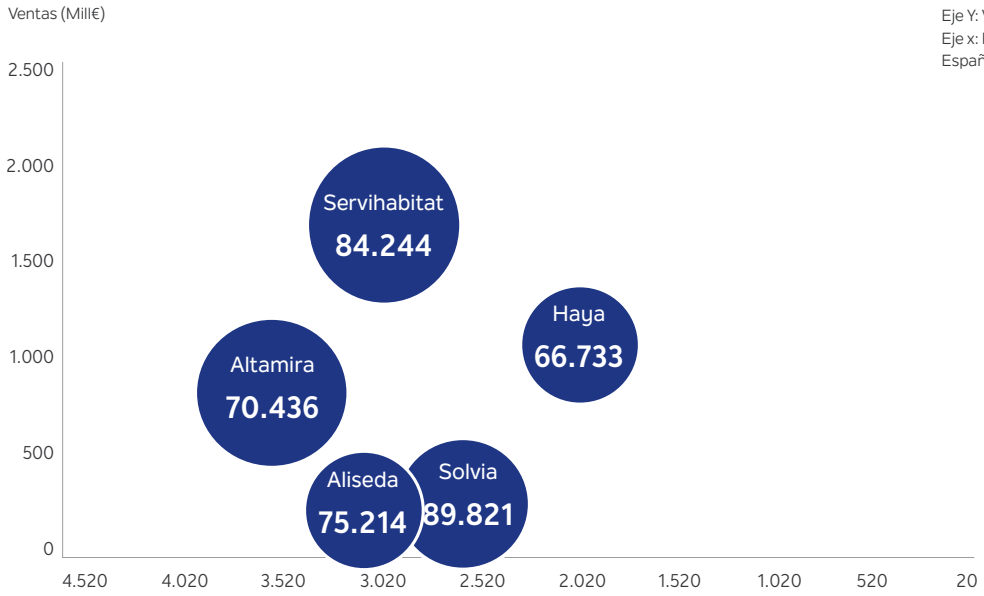


Diámetro:
tiempos de navegación

Eje x: ranking
páginas web en
España*.

*Ranking realizado combinando el número de visitas diarias y número de páginas vistas por visita en el ultimo mes (marzo 2020).
** % visitas que continúan navegando tras visitar la primera página.
Fuente: www.alexa.com.

Posicionamiento de negocio y web 2019



Diámetro: precio unitario de venta
Eje Y: Ventas (Millones euros)
Eje x: Ranking posicionamiento WEB
España

Ranking
posicionamiento
web España

Ranking realizado combinando el número de visitas diarias y número de páginas vistas por visita en el ultimo mes (marzo 2020).
*Datos obtenidos para la información disponible del 2019- no hay información de Anticipa e Hipoges Iberia para ranking web.
Fuente: www.alexa.com

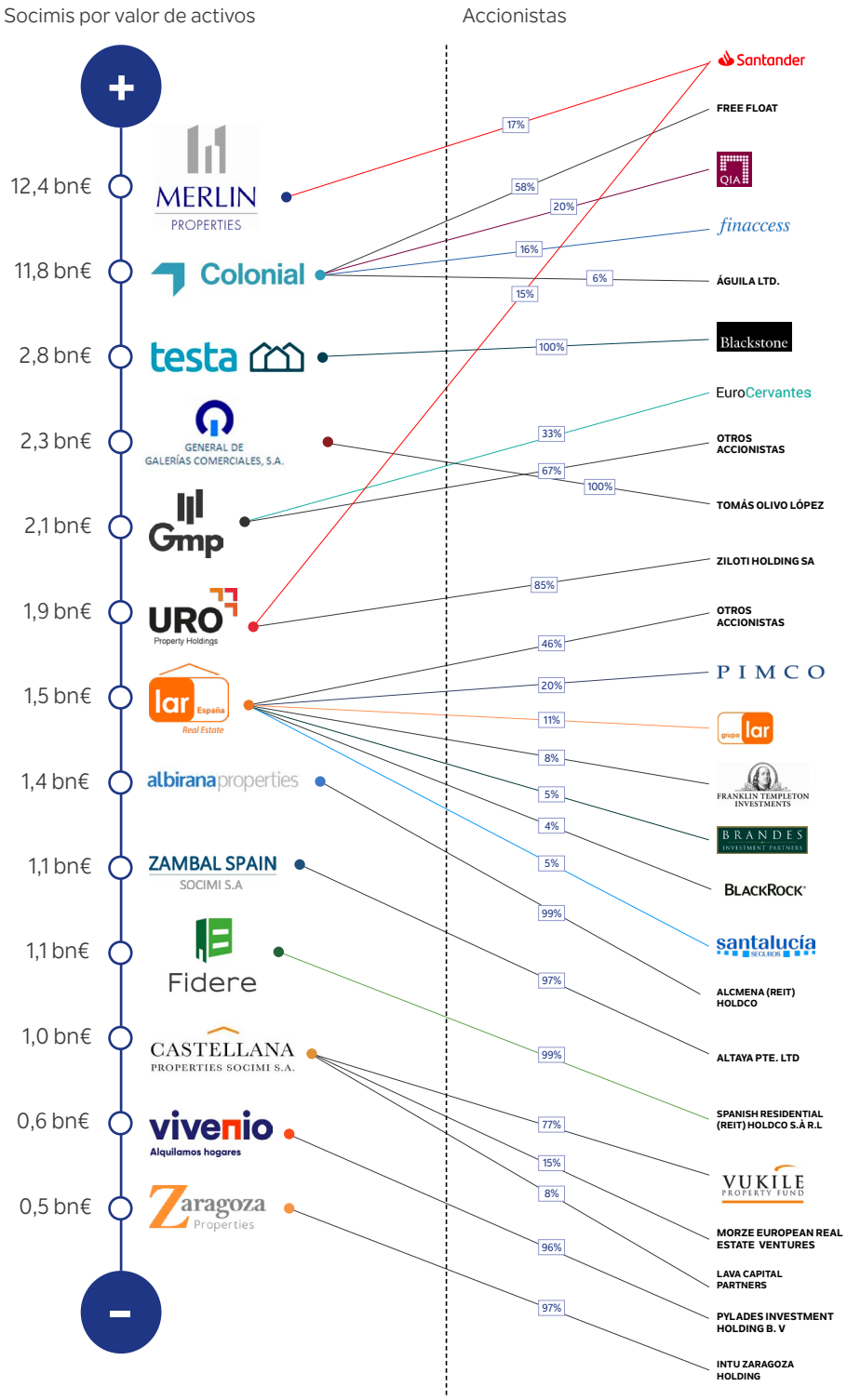
5

Socimis

La importancia de las socimis dentro del mercado inmobiliario ha seguido al alza durante el transcurso de 2019 con crecimiento del 34,38% respecto al cierre de 2018.

Mapa de socimis

Contempla solamente la relación de accionistas con una participación igual o superior al 5% en el capital de la sociedad (no incluye minoritarios ni inversores del grupo administrador con una participación > 1%).



Fuentes: Informes anuales y fuentes públicas

Cumpliéndose con el pronóstico lanzado en la pasada edición, durante el último año 2019, la importancia de las socimis dentro del mercado inmobiliario ha seguido al alza. El número de socimis ha aumentado en España hasta alcanzar las 86 cotizadas, lo que representa un crecimiento del 34,38% respecto al cierre de 2018. Asimismo, el volumen de activos gestionados por socimis ha crecido hasta los 50.000 millones de euros.

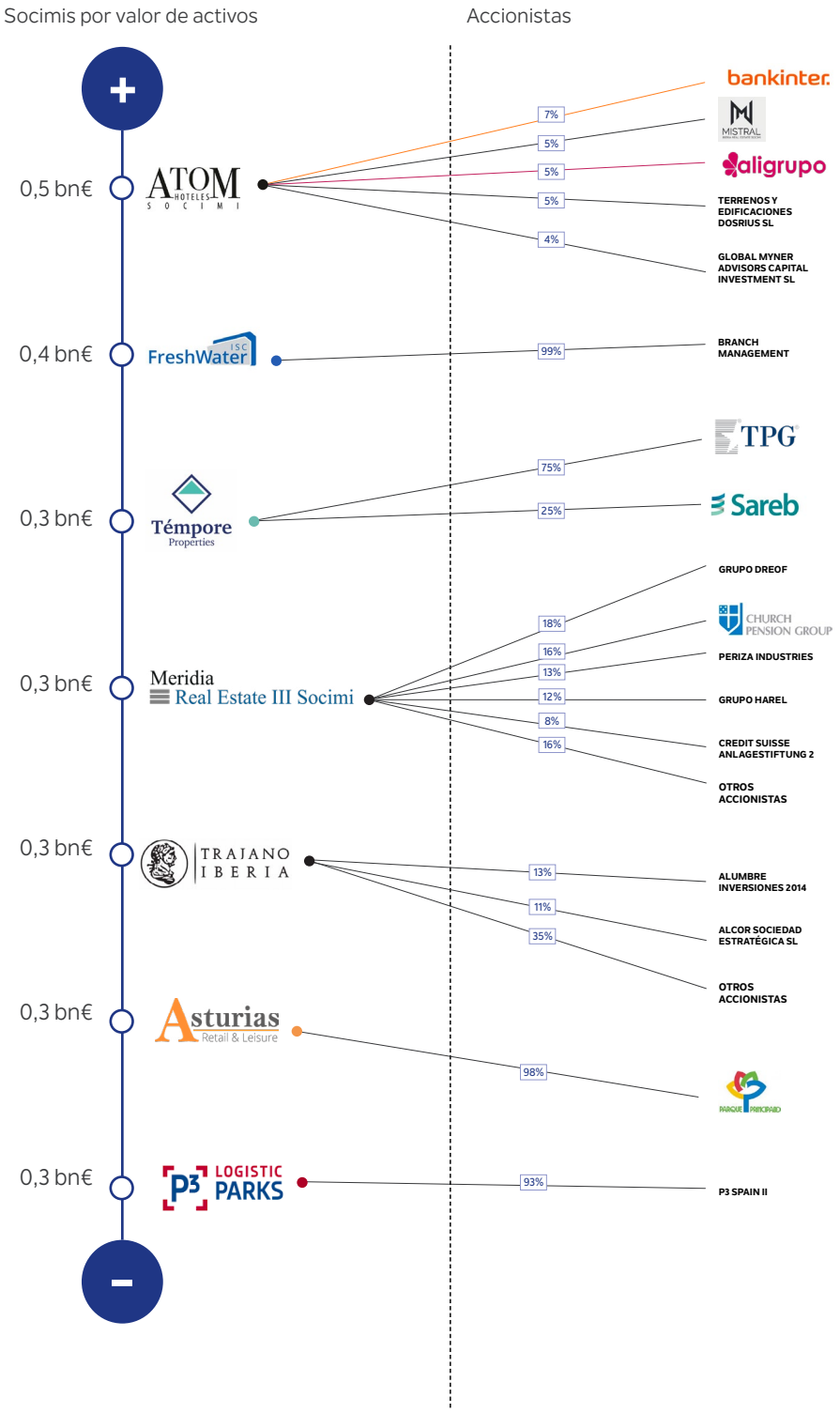
Las diferentes ventajas fiscales disfrutadas por estos vehículos de inversión han provocado que su valor de capitalización cuadriplique el valor del resto de inmobiliarias cotizadas. De este modo, se sitúan en torno a 23.500 milllones de euros (según el MAB a fecha de edición de este documento), y su contribución al PIB español representa ya un 2%.

Las grandes tenedoras de activos siguen siendo Merlin Properties e Inmobiliaria Colonial. Ambas entidades superan el 45% del total de AuM de las socimis en España, con una deuda que representa algo menos del 50% del valor de sus activos, manteniendo la media del resto de socimis.

Destacar que durante el ejercicio 2019, Merlin Properties ha continuado su proceso de expansión hacia Portugal, aumentando su presencia en el país con 3 edificios de oficinas nuevos, lo que ha supuesto un incremento del valor de sus activos en más de 500K. Adicionalmente, Merlin lanzó con éxito una oferta por el 14,46% del grupo San José, asegurando su futura presencia en uno de los proyectos urbanísticos más grandes de Europa: Madrid Zona Norte.
Esta operación parece anticipar el

Mapa de socimis

Contempla solamente la relación de accionistas con una participación igual o superior al 5% en el capital de la Sociedad (no incluye minoritarios ni inversores del grupo administrador con una participación > 1%).



inicio de una serie de procesos de M&A en el mercado de socimis en los próximos años. La necesidad de diversificación del riesgo por zonas geográficas, así como la aparición de sinergias en los modelos de gestión, parecen empujar al sector a aplicar economías de escala, haciendo casi necesario una concentración de los tenedores de activos.

Uno de los grandes movimientos de los últimos años fue la OPA lanzada por Blackstone sobre Hispania, dedicada 100% a la explotación de activos hoteleros, sacándola posteriormente de cotización y perdiendo así el status de socimis. Esta salida supuso una "fuga" de casi 2.800 millones de euros en activos inmobiliarios cotizados.

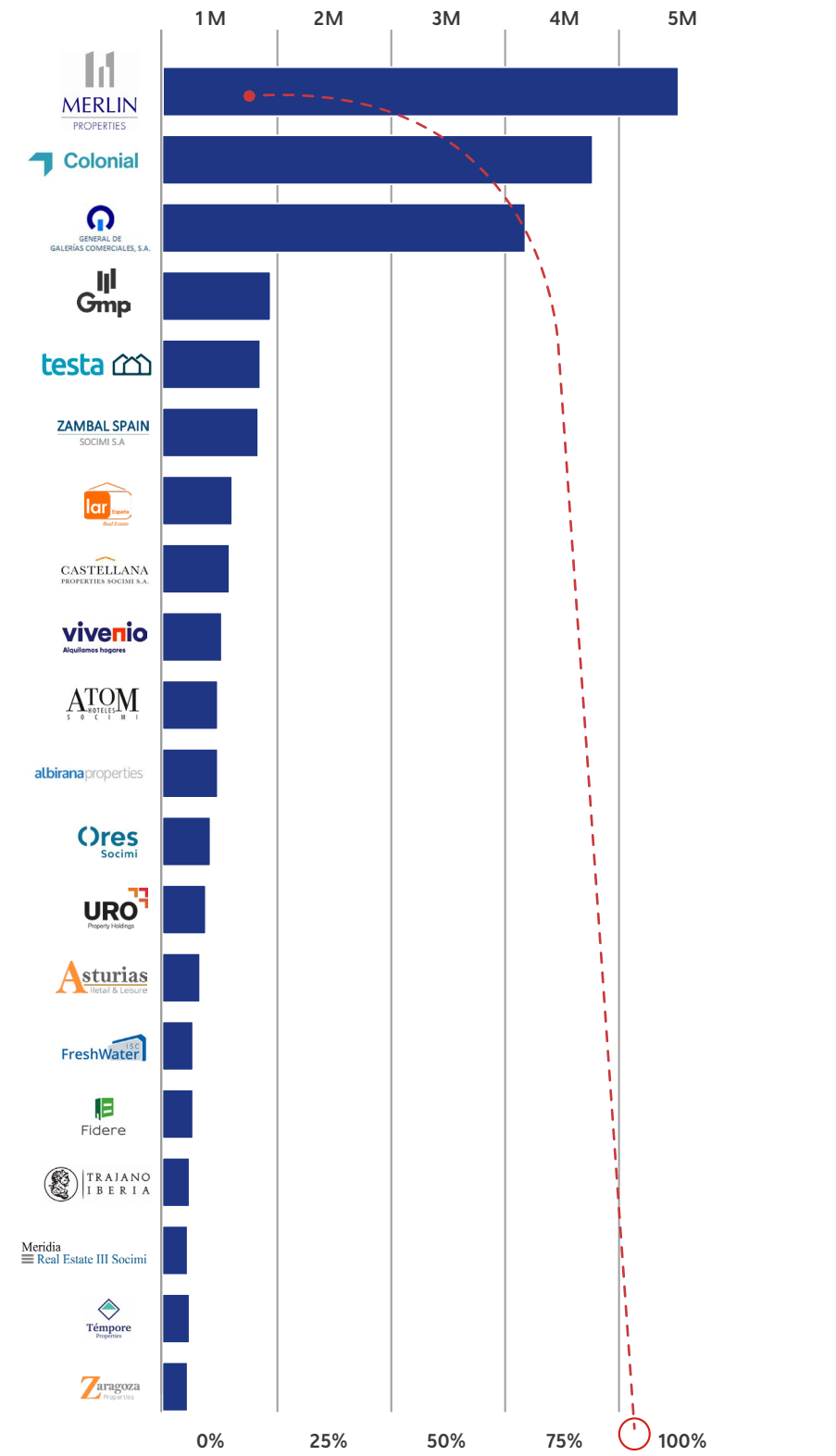
Si atendemos a una clasificación en 4 grandes grupos de los activos gestionados por socimis, estos serían: Oficinas, Comercial, Logística y Residencial. El grupo que más se ha resentido en el último año ha sido el de Comercial/ Retail y, principalmente, las enfocados en grandes superficies.

La expectativa de las agencias de riesgo para el sector de las socimis, en general, es de estancamiento del crecimiento, ya que sus ingresos tienen una fuerte dependencia del precio de los alquileres que a su vez tienen una fuerte dependencia de los ciclos económicos.
Esta situación perjudicará la revalorización anual de los activos, pudiendo bajar el *Gross Asset Value* y arrastrar al resto de indicadores.

Fuente: datos obtenidos de fuentes públicas.

Carteras de socimis

Representación Pareto de las socimis más representativas. Valor de los activos por encima de 200 Mill€.



Fuentes: Informes anuales y fuentes públicas

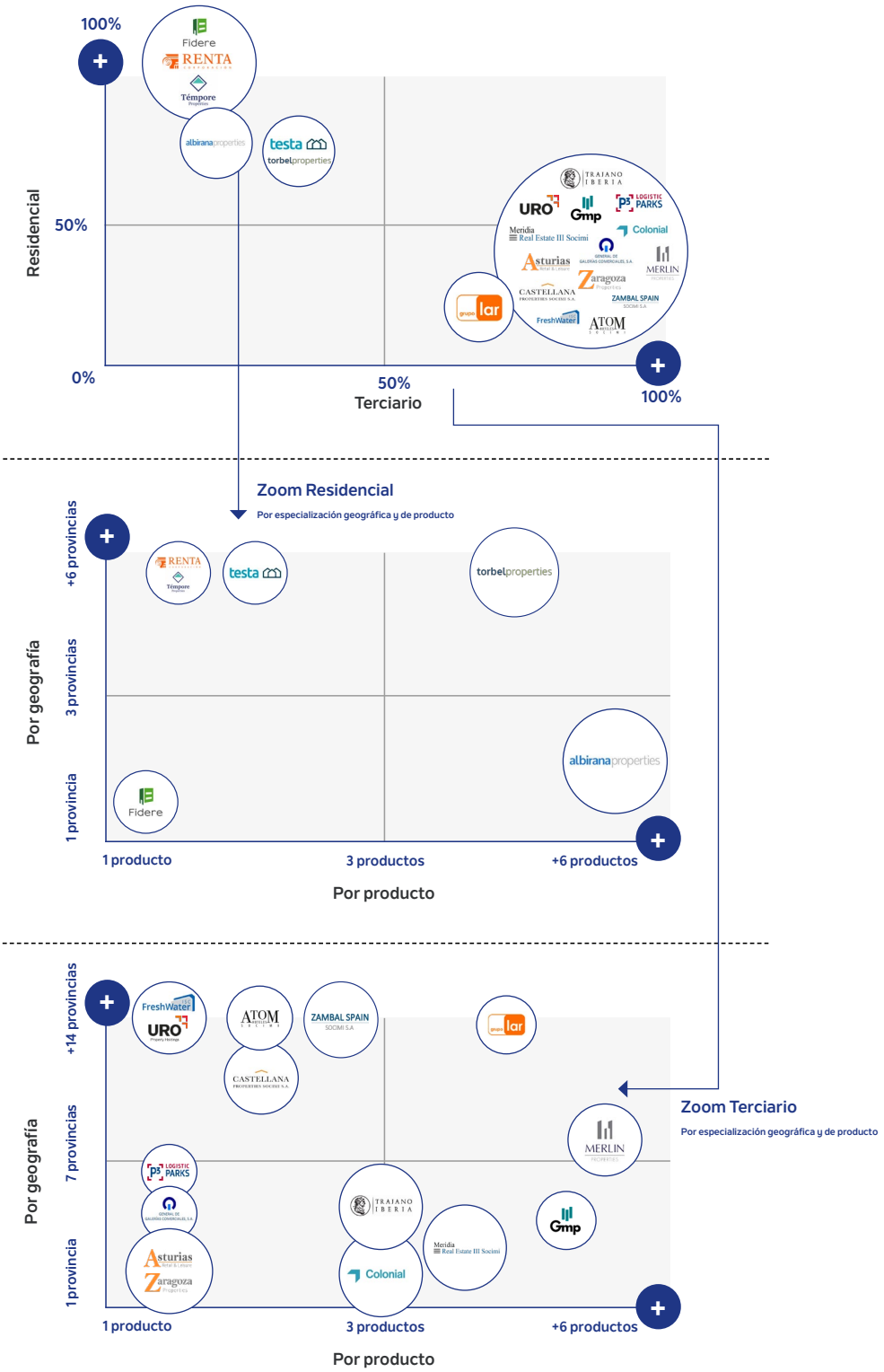
En base a los últimos movimientos del mercado, se prevé que para 2020 se sumen entre 20 y 25 nuevas socimis, de las que prácticamente el 50% se incorporarán a Euronext en vez del MAB. La razón es que este primero es más flexible en ciertos requisitos relevantes como la exigencia en el mercado español de contar con un proveedor de liquidez, la distribución entre accionistas minoritarios o una revisión en valoración de activos, entre otros.

Todo lo mencionado refuerza el mensaje de necesitar una concentración en el sector, así como una mayor especialización, donde las socimis podrían tender a especializar sus carteras en un número reducido de tipos de activos con el objetivo de maximizar la eficiencia gracias a la agrupación de conocimiento y así seguir "arañando" margen a su cuenta de resultados.

El análisis se centra en el top 20 de empresas tenedoras de activos dentro del sector de las socimis. Este top 20 representa aproximadamente el 85% del GAV del sector, así como el 85% del valor de cotización, tomándose como una muestra lo suficientemente significativa como para asumir que las otras 66 empresas no modificarán sustancialmente el análisis sectorial.

Mix de cartera socimis

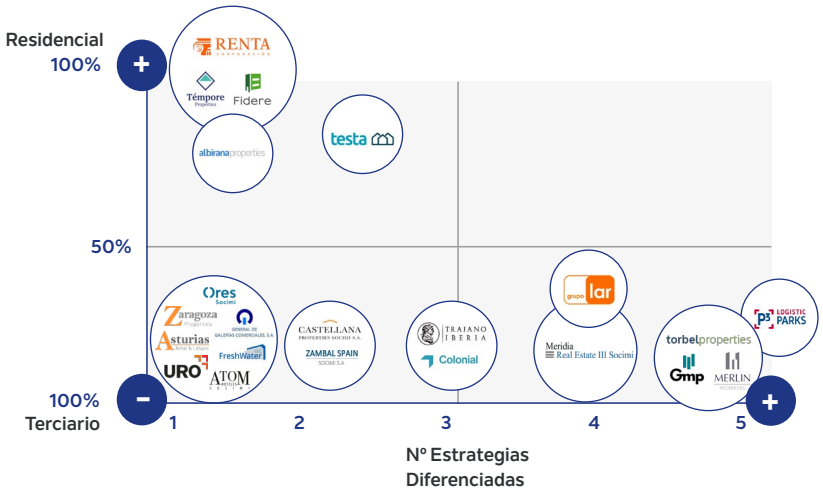
Valor activos (top 20 – 85% del GAV del mercado)



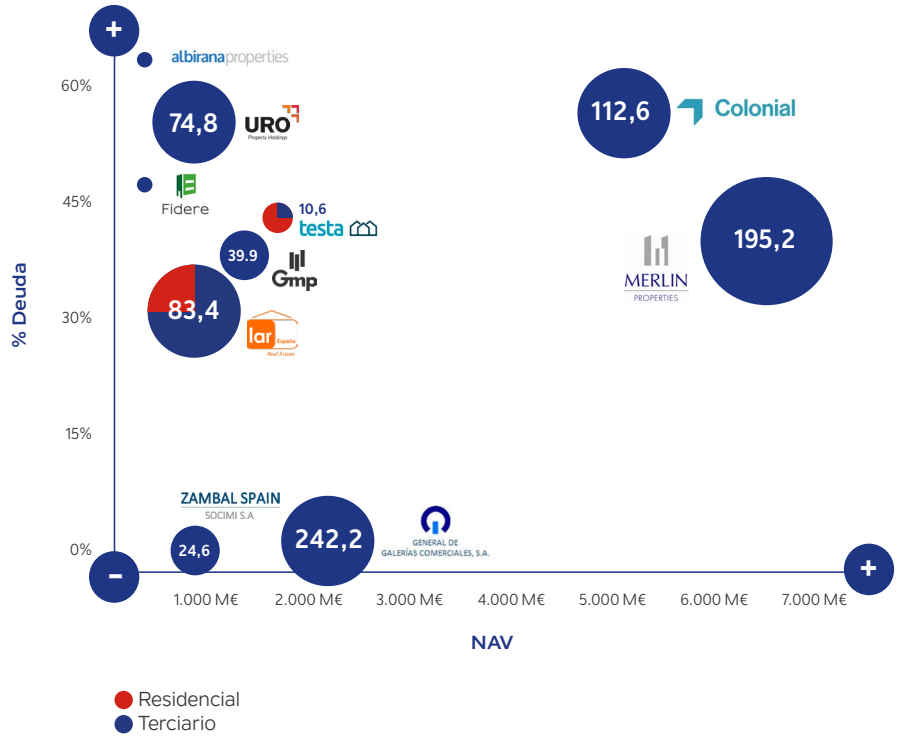
Fuentes: Informes anuales y fuentes públicas

Mix de cartera socimis

Tipología y estrategias



Top 10 socimis por GAV – % Deuda – NAV – EBIT



El siguiente gráfico compara, el top 10 socimis de España por volumen de activos bruto. En él se muestra el valor neto (libre de deuda) de sus activos y el porcentaje de la deuda sobre el GAV.

El tamaño de la circunferencia muestra el EBIT, incluyendo así el efecto de las amortizaciones, partida con mucho peso en las socimis.

A la vista de la gráfica se puede observar el nivel de deuda del sector, en general, situado en torno al 45%, así como la capacidad de las empresas endeudadas para pagar la misma.

Fuentes: Informes anuales y fuentes públicas

*

Anexos

Anexo I - Detalle de las principales entidades bancarias

Grecia

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Piraeus Bank	17,403	16,972	33%	34%	14,523	14,068	19,331	18,389	75%	76%	36%	37%	13,333	11,805	ND	70%
Alpha Bank*	16,400	12,100	35%	29%	18,329	5,000	22,882	6,900	34%	35%	45%	29%	527	618	128%	122%
Euro-bank*	8,800	7,735	39%	31%	13,715	12,385	16,468	15,175	83%	32%	45%	42%	106	73	54%	56%
National Bank of Greece	11,200	8,100	41%	34%	15,795	13,100	18,882	15,544	84%	86%	63%	52%	9,466	6,579	59%	56%

Chipre

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Bank of Cyprus Public Company	5,570	3,128	47%	31%	4,068	4,067	5,864	5,943	69%	68%	37%	46%	3,852	2,086	52%	51%
Cooperative Central Bank	ND	0	0%	0%	0	0	0	0	0%	0%	0%	0%	0	0	0%	0%
Hellenic Bank Public Company	2,474	1,352	32%	31%	3,113	2,930	4,486	4,304	69%	68%	97%	98%	67	27	55%	52%
RCB Bank Ltd	12	11	0.3%	0.29%	0	0	48	42	34.04%	36.50%	1.0%	1.1%	32	0	64%	ND

Periodo anterior hace referencia al año 2016 salvo aquellas entidades con (*), en cuyo caso harán referencia al año 2017.
Último periodo hace referencia al año 2017 salvo aquellas entidades con (*), en cuyo caso harán referencia al año 2018.

Fuente: información obtenida a partir de los informes anuales de las entidades financieras.

Portugal

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Banco Comercial Português	3,561	2,313	10%	6%	17,179	25,563	19,171	43.176	90%	82%	52%	84%	351	314	79%	93%
Banco Português Investi-mento*	1,055	991	4%	3%	11,171	11,112	12,558	12,603	89%	88%	53%	53%	65,457	43,139	53%	54%
Caixa Geral de Depositos	3,357	2,798	4%	7%	26,862	26,526	29,518	28,765	91%	92%	54%	55%	1,125	1,128	61%	64%
Novo Banco	6,739	6,268	22%	21%	9,335	9,616	10,654	10,954	88%	88%	41.69%	46.04%	423	399	47%	51%
Montepio	914	863	14%	15%	6,252	6,080	7,384	7,177	85%	85%	57%	57%	31	31	86%	83%

Italia

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Banca Nazionale del Lavoro	15,276	15,990	2.6%	2.5%	24,900	24,600	40,200	39,000	62%	63%	51%	51%	ND	ND	76%	75%
Intensa Sanpaolo	16,591	14,283	1.8%	1.8%	176,821	176,612	338,206	343,432	52%	51%	86%	87%	111	86	ND	55%
Unicredit	25,507	38,203	10.6%	7.0%	162,155	163,732	179,808	180,868	90%	91%	38%	31%	10,961	9,567	78%	61%
Banco Popolare	6,727	6,190	6.5%	6.1%	58,558	61,195	60,485	61,754	97%	99%	63%	60%	1,327	1,167	85%	42%
Banca Monte dei Paschi di Siena	7,302	6,463	17.3%	14.6%	48,212	49,089	86,855	90,471	56%	54%	67%	68%	1,200	992	53%	53%
Banca Popolare dell'Emilia Romagna	7,046	6,515	13.8%	11.6%	28,374	33,036	47,051	52,496	60%	63%	97%	93%	4,006	3,534	55%	51%
Banca Popolare di Milano	6,727	6,190	6.5%	5.9%	38.129	64,211	104,015	105,100	59%	61%	65%	63%	1,705	1,552	43%	42%

Periodo anterior hace referencia al año 2016 salvo aquellas entidades con (*), en cuyo caso harán referencia al año 2017.
Último periodo hace referencia al año 2017 salvo aquellas entidades con (*), en cuyo caso harán referencia al año 2018.

Fuente: información obtenida a partir de los informes anuales de las entidades financieras.

Bulgaria

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Unicredit Bulbank	389	330	14.8%	11.1%	894	984	1,602	1,798	56%	55%	26%	26%	21,393	50,559	68%	73%
DSK Bank	ND	553	0.0%	11.5%	1,086	1,210	2,473	2,694	44%	45%	40%	39%	31	32	0%	0%
First Investment Bank	553	645	11%	9.4%	344	392	727	794	47%	49%	92%	95%	1	2	38%	n/d
Eurobank Bulgaria	318	255	12.0%	8.9%	845	893	1,191	1,297	71%	69%	45%	45%	4	3	59%	50%
Société Générale Express Bank	0	0	0%	0.0%	884	0	1,938	0	0%	0%	0%	0%	0	0	0%	0%
Piraeus Bank Bulgaria	1,945	1,080	38%	22.4%	14,128	13,695	49,597	46,875	28%	29%	96%	97%	168	185	49%	49%

Croacia

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Zagre-backa banka	950	970	11.4%	10.3%	2,383	2,420	4,008	4,281	59%	57%	38%	39%	117	119	62%	59%
Privredna banka Zagreb	826	679	8.9%	6.8%	2,724	3,184	4,599	4,789	59%	66%	51%	48%	47	69	74%	76%
OTP Bank	556	ND	0	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	89%	ND
Erste & Steiermär-kische Bank	6,273	5,315	4.0%	3.2%	23,121	27,000	68,511	74,584	0%	0%	49%	46%	1,648	1,705	69%	73%
Raiffeisen-bank Austria	345	ND	13.1%	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	79%	ND
Addiko	606	404	11.6%	7.7%	1,216	1,016	2,362	2,311	51%	44%	64%	61%	83	62	67%	75%

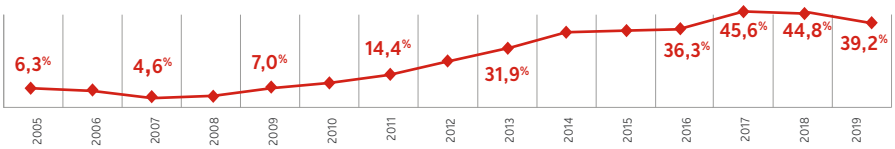
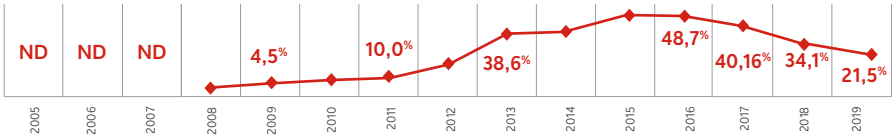
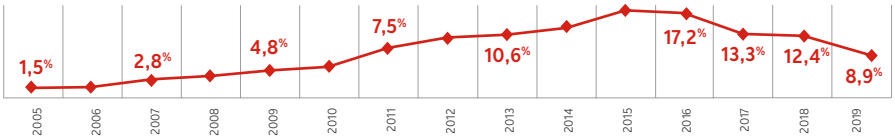
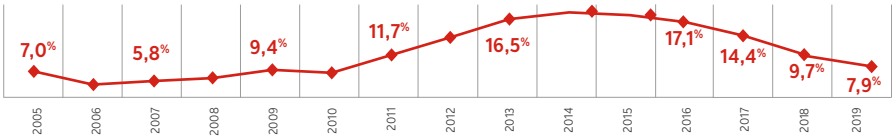
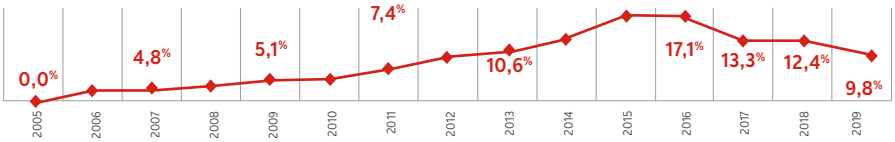
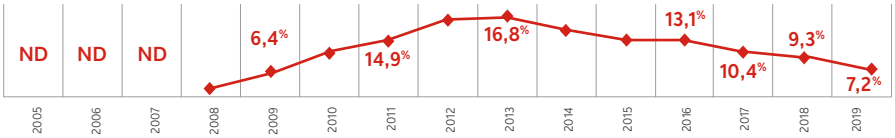
Fuente: información obtenida a partir de los informes anuales de las entidades financieras.

España

PERIODO	CRÉDITO CONCEDIDO DISTRESSED		TASA DE MOROSIDAD		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		GARANTÍA REAL HIPOTECARIA		GARANTÍA REAL TOTAL		PROVISIONES		RATIO DE COBERTURA	
	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo	Periodo anterior	Último periodo
Santan-der*	37,408	33,799	4.0%	3.3%	314,017	ND	474,458	513,929	66%	0%	52%	55%	14,284	23,112		
BBVA*	12,199	15,954	4.4%	3.8%	111,528	110,500	146,467	146,938	76%	75%	27%	25%	ND	1,197		
Caixa-Bank*	13,695	10,402	4.7%	4.2%	96,499	95,535	123,748	124,352	78%	77%	43%	41%	4,889	5,484		
Banco Sabadell	7,867	6,472	6.6%	4.2%	55,956	53,708	143,598	142,987	39%	38%	96%	95%	318	466		
Cajamar	3,073	2,568	8.2%	6.6%	17,671	0	18,187	0	97%	0%	60%	0%	61	0		
Liber-bank	1,401	974	4.6%	3.3%	15,935	14,091	16,487	14,972	97%	94%	50%	60%	143	123		
Abanca	1,094	1,137	3.0%	3.3%	815	949	16,345	18,866	5%	5%	53%	54%	186	167		
Kutxa-bank	1,672	1,513	2.8%	2.6%	31,193	31,453	31,351	31,644	99%	99%	76%	74%	168	177		
Bankinter	1,664	1,674	3.3%	2.7%	21,525	22,979	26,418	28,453	81%	81%	47%	49%	203	256		
Unicaja Banco*	1,926	1,731	6.7%	5.9%	20,513	20,151	27,651	28,565	74%	71%	63%	63%	612	569		
Bankia	8,416	7,514	6.5%	5.7%	70,524	69,030	81,129	79,139	87%	87%	66%	63%	841	807		
Ibercaja	2,275	1,521	6.7%	6.0%	15,252	14,820	24,575	23,330	62%	64%	72%	70%	190	223		

Periodo anterior hace referencia al año 2016 salvo aquellas entidades con (*), en cuyo caso harán referencia al año 2017.
Último periodo hace referencia al año 2017 salvo aquellas entidades con (*), en cuyo caso harán referencia al año 2018.

Anexo II - Evolución de la tasa de morosidad, tasa de paro y PIB del top 6 de países con ratio NPL más elevado

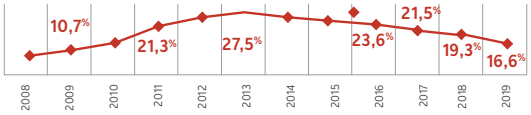
País	Evolución del ratio de NPLs (2005-2019)
Grecia	
Chipre	
Portugal	
Italia	
Croacia	
Bulgaria	

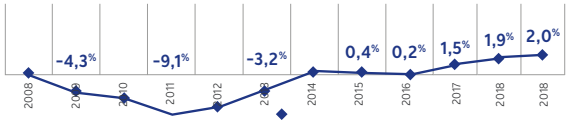
Fuente: www.datosmacro.com y The World Bank.

Evolución de la tasa de paro (2005-2019)

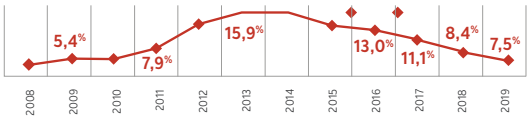
Evolución del PIB (2005-2019)

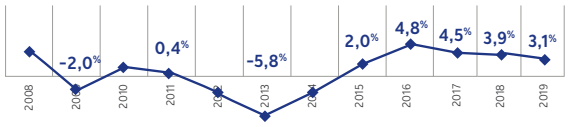
Grecia



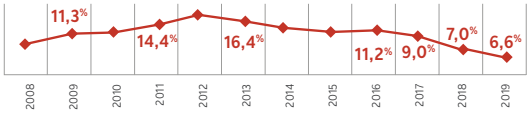


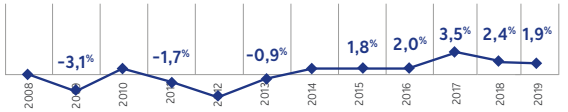
Chipre



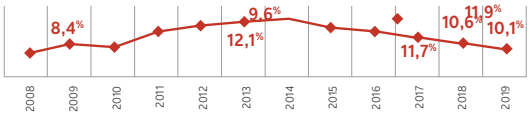


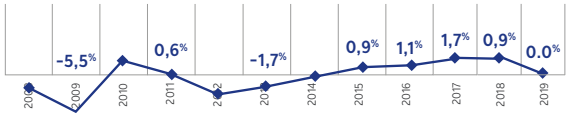
Portugal



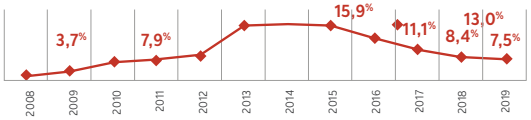


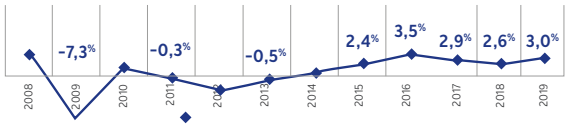
Italia



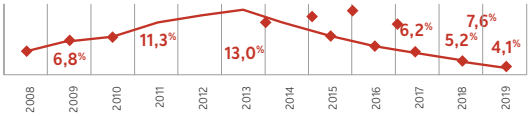


Croacia





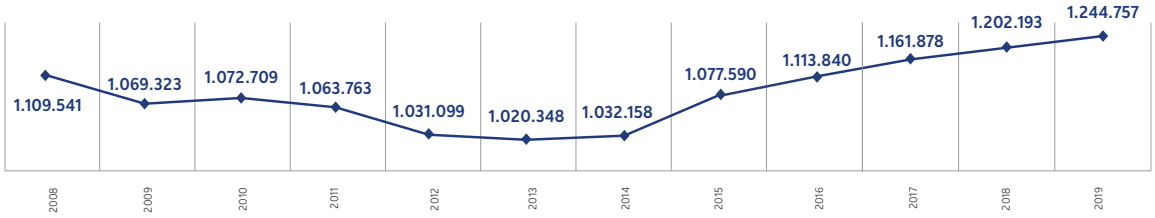
Bulgaria



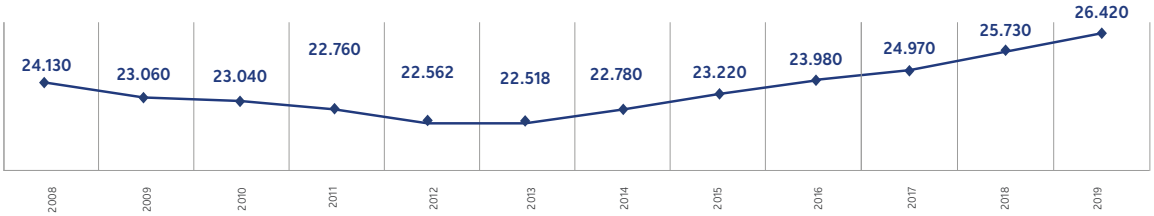
Fuente: www.datosmacro.com y The World Bank.

Anexo III - Principales indicadores económicos de España y su evolución

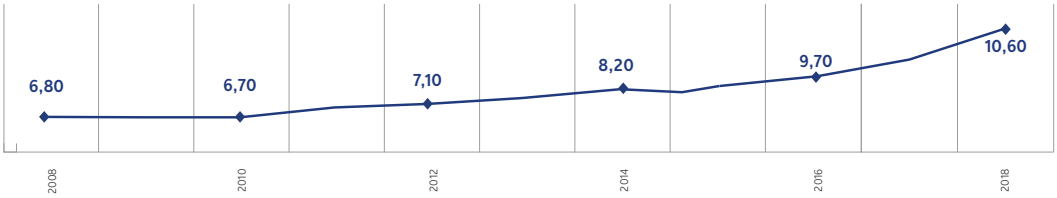
PIB Total



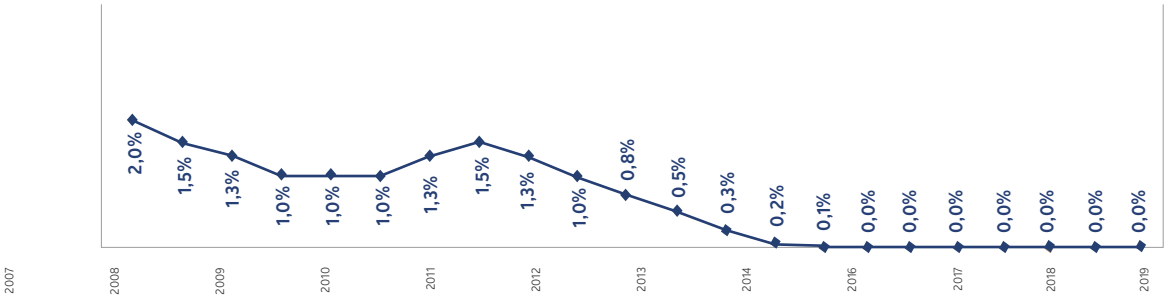
PIB per cápita



Precio del alquiler m²

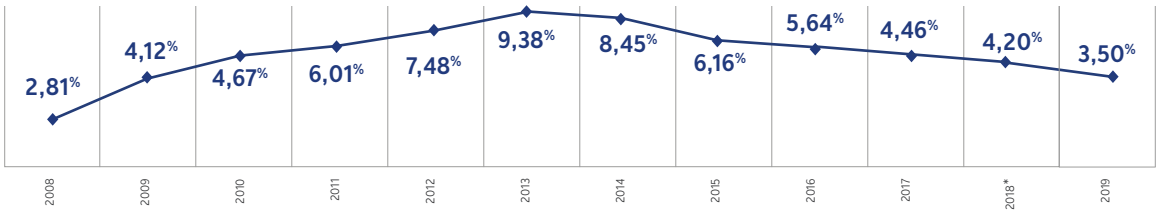


Tipos de interés

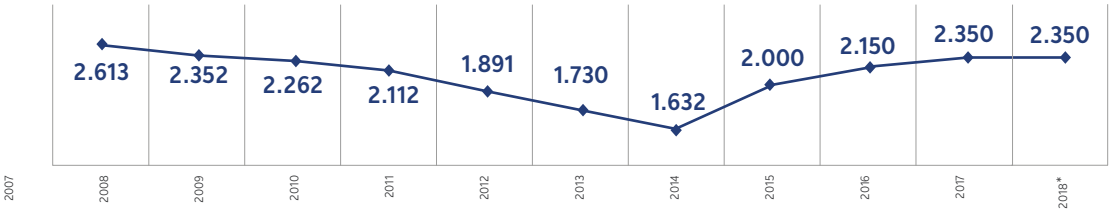


*Datos 2018 correspondientes hasta 3Q
**Datos previstos para 2018
Fuente: Banco de España, Ministerio de Fomento, Worldbank, datosmacro.com y fotocasa.com y oficemen.com.

Tasa de paro

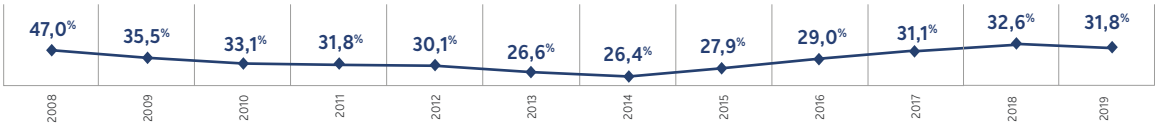


Precio medio de la vivienda

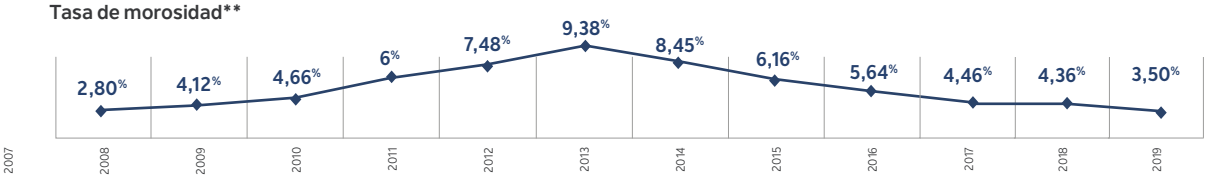


Consumo de cemento en España

Visados de obra nueva sobre el total



Tasa de morosidad**



*Datos 2018 correspondientes hasta 3Q
**Datos previstos para 2018
Fuente: Banco de España, Ministerio de Fomento, Worldbank, datosmacro.com y fotocasa.com y oficemen.com.

Detalle desinversión de la banca entre los años 2015 al 2019

Vendedor	Total Activos	Stock	Ventas (Mill€)	Comprador	
Santander	47243	10412	36.831	Blackstone	81%
				Cerberus	7%
				Otros	3%
				Axactor	3%
				Cabot	2%
				Lindorff	1%
				Intrum	1%
				Apollo	1%
				B2 Holding	0%
Caixabank	24.276	ND	24.276	Lone Star	53%
				DE Shaw	10%
				Goldman Sachs	7%
				Intrum	4%
				Blackstone	3%
				Deutsche Bank	3%
				Axactor	3%
				Cerberus	3%
				Waterfall	2%
				Apollo	2%
				Lindor	2%
				Farallon	1%
				Testa Residential	1%
				Otros	6%
Sabadell	25.864	4.093	21.771	Cerberus	44%
				Oaktree	14%
				Axactor	4%
				Bain Capital	4%
				Aiqon Capital	4%
				Azora	1%
				Otros	29%
BBVA	20.290	ND	20.290	Cerberus	62%
				Intrum	12%
				CPPIB	12%
				Oaktree	1%
				Blackstone	1%
				Otros	10%
Bankia	15.010	4.280	10.730	Lone Star	29%
				Oaktree	11%
				Deutsche Bank	10%
				Bain Capital	6%
				Sankaty	5%
				EOS Spain	5%
				Marathon Asset	5%
				Waterfall	4%
				Tilden Park	4%
				BAML	4%
				GoldenTree	3%
				Blackstone	3%
				DE Shaw	2%
				Cabot	2%
				Otros	9%
Sareb	6.180	3.600	2.580	Axactor	47%
				Deutsche Bank	11%
				Goldman Sachs	11%
				Blackstone	5%
				Bain Capital	3%
				Oaktree	3%
				Talisman Capital	1%
				Otros	18%

Vendedor	Total Activos	Stock	Ventas (Mill€)	Comprador	
Liberbank	6.180	3600	2.580	Bain Capital	23%
				GoldenTree	7%
				Otros	70%
Ibercaja	3.925	1641	2.284	Intrum	55%
				Marathon Asset	23%
				Bain Capital	22%
Abanca	1.683	ND	1.683	EOS Spain	82%
				KKR	18%
Unicaja	1.629	ND	1.629	Axactor	15%
				Mediterráneo Vida	15%
				Cerberus	14%
				Neinor	6%
				AnaCap	6%
				Otros	43%
Cajamar	1.378	ND	1.378	Bain Capital	36%
				Link Financial Group	22%
				LCM Partners	22%
				CarVal	13%
				Lindorff	4%
				Axactor	2%
Banco Popular	1.220	ND	1.220	Blackstone	66%
				Apollo	34%
Kutxabank	1.162	ND	1.162	Bain Capital	60%
				Cerberus	31%
				CarVal	9%
Evo Banco	751	ND	751	Elliot	100%
FMS	600	ND	600	Oaktree	100%
Deutsche Bank	500	ND	500	Oaktree	100%
Bankinter	450	ND	450	Axactor	100%
Banco CEISS	446	ND	446	Axactor	100%
BMN	422	ND	422	Axactor	38%
				Ellington Management	38%
				Apollo	24%
Caja Rural del Sur	180	ND	180	Axactor	100%
Oney	113	ND	113	Savia Asset Management	100%
ING	77	ND	77	Axactor	100%
Otros	8.081		8.081	Varios	100%

Total: 142.373

Anexo IV - Principales definiciones utilizadas

- **AUM** *(Assets Under Management)*: valor de mercados de los activos financieros bajo gestión.
- **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.
- **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.
- **EBIT** *(Earnings Before Interest and Taxes)*: beneficio antes de intereses e impuestos.
- **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.
- **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 m^2.
- **Provisiones**: importe total de provisiones en balance, para un periodo determinado.
- **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).

José Masip

Socio de Servicios Financieros y Real Estate

Gonzalo Ortega

Director

Ana Gutiérrez

Manager

Guillermo Porras

Manager

Elisa Díaz

Manager

Joan Sanfeliu

Manager

Sobre el estudio

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 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 sobre los resultados de negocio, actuando para aumentar los ingresos, reducir los costes y lograr una mejor gestión del riesgo.

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 futurosa los que se enfrentan.

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

Agradecimientos

Nos gustaría agradecer especialmente la participación directa del equipo de Real Estate de Axis Corporate, y en especial a Ana Gutierrez por la coordinación, recopilación y actualización de toda la información obtenida a través de las diferentes fuentes utilizadas. No queremos dejar pasar la oportunidad de agradecer también la colaboración del equipo de Marketing, en cuanto al diseño y elaboración de este informe.

Y en especial a nuestros clientes que, sin su inestimable colaboración y más en estos tiempos de alarma por la pandemia COVID-19, no hubiera sido posible la elaboración y riqueza de este informe.

axis CORPORATE

Creating value
through transformation

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

Boston
75 State St 1st Floor, Boston,
MA 02109, Estados Unidos
Tel.+1 (617)-996-1620

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

London
35-41 Folgate St
London, E1 6BX (UK)
Tel. +44 (0) 203 927 6410

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

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

axiscorporate.com

Axis Corporate es 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. Contamos con un equipo de 150 profesionales distribuidos en sus oficinas de Barcelona, Boston, Frankfurt, London, Madrid y New York.

© Axis Corporate S.L. Todos los derechos reservados. Diseñado y producido por el Dpto. de Marketing y Branding.