



## Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Banco de Sabadell, S.A.:

### Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

#### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Banco de Sabadell, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

#### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

#### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

.....  
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., C/ Ausó y Monzó, 16, 03006 Alicante, España  
Tel.: +34 965 980 350 / +34 902 021 111, Fax: +34 965 208 933, [www.pwc.es](http://www.pwc.es)

R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª  
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290



**Cuestiones clave de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Deterioro por riesgo de crédito en "Préstamos y anticipos", deterioro de los activos inmobiliarios provenientes de adjudicaciones y venta de carteras de activos inmobiliarios

La determinación del deterioro por riesgo de crédito es una de las estimaciones más significativas y complejas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. La evaluación de dicho deterioro se basa tanto en estimaciones individualizadas como en estimaciones colectivas de las coberturas, en este caso mediante la utilización de distintos modelos internos del Grupo y conlleva un proceso que implica juicios y estimaciones, por lo que ha supuesto una cuestión relevante en nuestra auditoría.

En la determinación de las coberturas por riesgo de crédito son tenidas en cuenta las garantías, reales o personales, consideradas eficaces. En este sentido, el Grupo tiene desarrolladas metodologías internas para la evaluación del importe recuperable de las garantías reales inmobiliarias.

Cabe señalar que la estimación del deterioro de los activos inmobiliarios con origen en su actividad crediticia y que, a través de la dación en pago, compra, o por vía judicial se adjudican al Grupo, se encuentra sujeta a los mismos criterios que los utilizados para las garantías reales inmobiliarias.

El funcionamiento de los modelos de cálculo de deterioro por pérdida esperada requeridos por la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9) implica un elevado componente de juicio para la determinación de dichas pérdidas por deterioro considerando, entre otros, elementos tales como:

- La identificación y clasificación por estados ("staging") de los activos deteriorados o activos con incremento significativo del riesgo de crédito.
- La utilización de conceptos tales como escenarios macroeconómicos, vida esperada de la operación y criterios de segmentación.
- La construcción de parámetros para dichos modelos tales como la probabilidad de impago (PD – *Probabilities of default*) y la pérdida por deterioro (LGD – *Loss Given Default*).

Nuestro trabajo se ha centrado en el análisis, evaluación y comprobación del sistema de control interno, así como en la realización de pruebas en detalle sobre las coberturas por deterioro por riesgo de crédito, tanto para las estimadas colectivamente como individualmente.

Respecto al sistema de control interno, entre otros, hemos realizado los siguientes procedimientos:

- Verificación de la adecuación de las distintas políticas y procedimientos de trabajo, así como de los modelos internos aprobados, a los requerimientos normativos aplicables y al modelo de gobierno del Grupo.
- Análisis de la evaluación periódica de riesgos y alertas de seguimiento efectuada por el Grupo, así como de la efectiva realización del proceso de revisión periódico de expedientes de acreditados para el seguimiento de su clasificación y, en los casos en los que aplica, registro del deterioro.

Adicionalmente, hemos realizado pruebas en detalle consistentes en:

- Análisis de la metodología de clasificación de los activos crediticios en los tres estados definidos en la norma, analizando la adecuación de: i) la definición de deterioro aplicada; y ii) la metodología de estimación del incremento significativo de riesgo de crédito, para activos clasificados en el estado 2 (stage 2), en base a la definición de indicadores cualitativos y umbrales de incremento de los indicadores cuantitativos.
- Evaluación de las distintas metodologías de cálculo y de los criterios adoptados para la estimación de los parámetros de riesgo empleados en el cálculo de la pérdida esperada, incluyendo: i) la estimación de los parámetros de riesgo a lo largo de toda la vida de la operación o a 12 meses, según el estado correspondiente; ii) el empleo de escenarios alternativos en las proyecciones realizadas a futuro; y iii) el empleo de metodologías de contraste retrospectivo para los parámetros más relevantes en la estimación del deterioro.



**Cuestiones clave de la auditoría**

**Modo en el que se han tratado en la auditoría**

Durante 2019 el Grupo ha formalizado la transmisión de los activos inmobiliarios incluidos en las operaciones de venta acordadas con anterioridad. El Grupo acordó con fecha 19 de julio de 2018 la transmisión de la práctica totalidad de su exposición inmobiliaria a una filial de Cerberus Capital Management L.P. Los activos inmobiliarios objeto de la operación tenían un valor neto contable conjunto aproximado de 3.900 millones de euros a la fecha del acuerdo. Adicionalmente, con fecha 2 de agosto de 2019 se acordó la venta, a la misma sociedad, de una cartera adicional de activos inmobiliarios con un valor neto contable conjunto de 342 millones de euros.

Con fecha 20 de diciembre de 2019 el Grupo ha formalizado la transmisión de la mayor parte de los activos inmobiliarios integrantes de las referidas carteras a sociedades íntegramente participadas por una sociedad filial de Cerberus que ostenta el 80% de su capital, siendo el restante 20% titularidad de Banco de Sabadell, S.A., con la consiguiente baja de dichos activos inmobiliarios del balance del Grupo. El precio de la operación es aproximadamente 3.430 millones €. Entre los activos inmobiliarios traspasados se encuentran determinadas unidades sujetas al ejercicio, en el corto plazo, de los derechos de tanteo por parte de terceros por importe de 1.149 millones de euros. Adicionalmente existe un pago aplazado por parte de la referida sociedad filial del Grupo Cerberus por importe de 447 millones de euros, con vencimiento a 24 meses.

Ver Notas 1, 2, 4.4.2, 11 y Anexo VI de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en lo referente al deterioro por riesgo de crédito y Notas 1, 2, 4.4.2, 13, 15, 17 y Anexo VI de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en lo referente al deterioro de los activos inmobiliarios provenientes de adjudicaciones y venta de carteras de activos inmobiliarios.

- Comprobaciones con respecto a: i) la fiabilidad y coherencia de las fuentes de datos utilizadas; ii) las tasas de pérdidas históricas por deterioro en riesgo de crédito en la estimación de los flujos de efectivo futuros y de las tasas de descuento históricas en venta de activos inmobiliarios frente al valor de tasación; y iii) las recalibraciones y contrastes retrospectivos efectuadas en los modelos internos.
- Comprobación del funcionamiento del “motor de cálculo” y re-ejecución del cálculo de las coberturas colectivas, para carteras con modelos estructurales, y del cálculo de deterioro de los activos inmobiliarios procedentes de adjudicaciones en función de las distintas categorías de activos.
- Análisis de una muestra tanto de expedientes de crédito individualizados, como de activos inmobiliarios procedentes de adjudicaciones, para evaluar su adecuada clasificación y registro, en su caso, del correspondiente deterioro.

En relación con la operación de venta de carteras de activos inmobiliarios, hemos realizado las siguientes pruebas:

- Verificación y análisis de la documentación contractual soporte de los acuerdos alcanzados y del informe elaborado por un experto independiente sobre el tratamiento contable de la operación que conlleva la pérdida de control de los activos inmobiliarios transmitidos.
- Verificación de la clasificación contable y del análisis de la recuperabilidad del pago aplazado y del derecho de cobro asociado a los activos sujetos al ejercicio de los derechos de tanteo por parte de terceros.

Como resultado de nuestras pruebas respecto a los cálculos y estimaciones en el importe del deterioro por riesgo de crédito y de los activos inmobiliarios provenientes de adjudicaciones no se han identificado diferencias, por encima de un rango razonable, en los importes registrados en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

**Cuestiones clave de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría****Comprobación de la recuperabilidad de los fondos de comercio**

La evaluación de la recuperabilidad de los fondos de comercio es un ejercicio complejo y que requiere un elevado grado de juicio y estimación, por lo que supone una cuestión relevante en nuestra auditoría.

El Grupo realiza con carácter anual, o cuando se identifican indicios de deterioro, una evaluación para determinar si existe deterioro en los fondos de comercio registrados en sus cuentas anuales consolidadas.

Cada fondo de comercio está asociado a una o más unidades generadoras de efectivo (UGE), utilizando para las estimaciones de los valores recuperables de las mismas el método del descuento de beneficios distribuidos a partir de los distintos planes operativos de cada una de ellas.

La estimación del valor recuperable de cada UGE es inherentemente incierta e incluye un elevado nivel de juicio y estimación puesto que se basa en asunciones sobre la evolución macroeconómica y otros aspectos, como las hipótesis clave de negocio (evolución del crédito, morosidad, tipos de interés, etc...) que determinan los flujos de caja, las tasas de descuento y las tasas de crecimiento a largo plazo utilizadas. Los modelos son sensibles a las variables e hipótesis utilizadas, existiendo, por su naturaleza, riesgo de incorrecciones en la valoración de los mismos.

Ver Notas 1 y 16 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Hemos llevado a cabo el entendimiento y análisis del proceso de estimación efectuado por el Grupo, así como del entorno de control interno, centrandone nuestros procedimientos en aspectos como:

- La verificación de los criterios para la definición de las UGEs del Grupo a las que se han asociado los distintos fondos de comercio.
- La evaluación de la metodología utilizada para la estimación del deterioro del fondo de comercio.
- El análisis de los informes anuales de valoración, tanto efectuados por el Grupo como por expertos externos, sobre la evaluación del deterioro en los fondos de comercio.

Por otra parte, hemos efectuado pruebas para contrastar los modelos de previsión de flujos de efectivo correspondientes a las distintas UGEs utilizados por el Grupo, considerando lo establecido por la normativa, la práctica de mercado y las expectativas específicas del sector bancario. Esta evaluación ha incluido la verificación de hipótesis, como de las tasas de crecimiento y tasas de descuento utilizadas, así como el análisis del seguimiento presupuestario de las principales UGEs y el impacto de las variaciones identificadas en los presupuestos y tasas de crecimiento.

Finalmente, hemos revisado la adecuación de la información desglosada en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Como resultado de los procedimientos anteriores, consideramos que las estimaciones efectuadas en relación con la recuperabilidad de los fondos de comercio se encuentran en un rango razonable, en el contexto de las circunstancias en las que se elaboran las cuentas anuales consolidadas adjuntas.



**Cuestiones clave de la auditoría****Modo en el que se han tratado en la auditoría****Sistemas de información financiera**

La operativa del Grupo Banco Sabadell, por su naturaleza, y en especial el proceso de elaboración de la información financiera y contable, tiene una gran dependencia de los sistemas de información, por lo que un adecuado entorno de control sobre los mismos es vital para garantizar el correcto procesamiento de la información.

Además, conforme los sistemas se hacen más complejos, aumentan los riesgos asociados a las tecnologías de la información de la organización y por lo tanto sobre la información que procesan.

La efectividad del marco general de control interno de los sistemas de información relacionados con el proceso de registro y cierre contable es fundamental para la realización de ciertos procedimientos relacionados con el control interno.

En este contexto, resulta necesario evaluar aspectos como la organización y gobierno del Área de Sistemas de Información, los controles sobre el mantenimiento y el desarrollo de las aplicaciones, la seguridad física y lógica y la explotación de los sistemas.

Con la colaboración de nuestros expertos en sistemas de información y procesos, nuestro trabajo ha consistido en revisar el entorno de control interno general asociado a los sistemas de información y aplicaciones que soportan el registro y cierre contable del Grupo. Adicionalmente hemos realizado un entendimiento de las funcionalidades e involucración en el proceso de registro y cierre contable de los distintos sistemas de información del Grupo.

Sobre los sistemas de información considerados relevantes en el proceso de generación de información financiera hemos realizado fundamentalmente los siguientes procedimientos:

- Verificación de los controles generales informáticos en relación con aspectos derivados del proceso de explotación, desarrollo y mantenimiento de las aplicaciones, seguridad de éstas, y gobierno y organización del Área de Sistemas de Información del Grupo.
- Comprobación de controles de índole general para la gestión de las autorizaciones de acceso a los sistemas de información financiera y de controles en relación con las autorizaciones del personal para la implantación de cambios en los procesos informáticos.
- Realización del entendimiento de los procesos clave de negocio, identificación de controles automáticos existentes en los mismos y validación.
- Entendimiento y análisis del proceso de generación de asientos contables manuales considerados de riesgo. Extracción, validación de la completitud y filtrado de los asientos introducidos en la contabilidad.
- Entendimiento y re-ejecución de algunos de los cálculos realizados por el Grupo y considerados de mayor impacto, especialmente los correspondientes a la periodificación de intereses de productos financieros (préstamos, créditos y depósitos).

En términos generales los resultados de nuestros procedimientos han sido satisfactorios y no se han identificado aspectos relevantes que pudieran afectar de forma significativa a la información financiera incluida en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

---

**Otra información: Informe de gestión consolidado**

---

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre la información contenida en el informe de gestión consolidado se encuentra definida en la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, que establece dos niveles diferenciados sobre la misma:

- a) Un nivel específico que resulta de aplicación al estado de la información no financiera consolidada, así como a determinada información incluida en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, según se define en el art. 35.2. b) de la Ley 22/2015, de Auditoría de Cuentas, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado, o en su caso, que se ha incorporado en éste la referencia correspondiente al informe separado sobre la información no financiera en la forma prevista en la normativa, y en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en el informe de gestión consolidado y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

---

**Responsabilidad de los administradores y de la Comisión de Auditoría y Control en relación con las cuentas anuales consolidadas**

---

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.



En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad dominante es responsable de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales consolidadas.

---

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas**

---

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales consolidadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad dominante en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad dominante una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad dominante, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.



## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

### Informe adicional para la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad dominante

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para la Comisión de Auditoría y Control de la Sociedad dominante de fecha 28 de enero de 2020.

### Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 28 de marzo de 2019 nos nombró como auditores del Grupo por un período de un año, contado a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2019.

Con anterioridad, fuimos designados por acuerdo de la Junta General de Accionistas para un período inicial y hemos venido realizando el trabajo de auditoría de cuentas de forma ininterrumpida desde el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 1985.

### Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas, que han sido prestados al Grupo auditado se desglosan en la nota 33 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Raul Ara Navarro (20210)

31 de enero de 2020



PricewaterhouseCoopers  
Auditores, S.L.

2020 Núm. 20/20/00827

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional