

Haya Real State, S.A.U. y Sociedad Dependiente

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2022,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información
Financiera adoptadas por la Unión
Europea (NIIF – UE) e Informe de Gestión,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al accionista único de Haya Real Estate, S.A. (Sociedad Unipersonal):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Haya Real Estate, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de resultados, el estado de otro resultado integral, 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 2022, 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.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados 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 esos riesgos.

Reconocimiento de ingresos no facturados

Descripción

Tal y como se describe en las notas 1 y 16 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo tiene como actividad principal la gestión en exclusiva de determinados activos inmobiliarios y crediticios de cinco clientes que concentran la casi totalidad de sus ingresos y de sus cuentas a cobrar.

La citada gestión de activos, propiedad de sus clientes, se instrumentaliza mediante contratos de prestación de servicios (“Service Level Agreement” o “SLA”) que establecen las condiciones bajo las cuales dichos servicios se llevan a cabo para cada activo gestionado.

El reconocimiento de estos ingresos, si bien no resulta complejo, se deriva de la aplicación a una multitud de transacciones de activos propiedad de los clientes del Grupo, de las distintas condiciones y términos establecidos en los contratos formalizados con los mismos. Las citadas condiciones y términos llevan al Grupo, en determinadas ocasiones, a reconocer el ingreso asociado a las operaciones antes de emitir la correspondiente facturación, incluyendo el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del estado de situación financiera consolidado adjunto, operaciones no facturadas, tal y como se describe en la

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar dicho aspecto han consistido, entre otros, en la comprensión del proceso de reconocimiento de ingresos que tiene implantado el Grupo, incluyendo el análisis de las políticas de reconocimiento de ingresos a fin de evaluar su adecuación al marco normativo de información financiera aplicable.

Adicionalmente, hemos realizado pruebas para verificar la ocurrencia y exactitud de los ingresos reconocidos en 2022 y no facturados al cierre del ejercicio, tales como pruebas sustantivas en detalle sobre una muestra de la facturación posterior, pruebas en detalle sobre muestras estadísticas de transacciones gestionadas y procedimientos analíticos sustantivos que han permitido evaluar la razonabilidad de los volúmenes de ingresos reconocidos por operaciones ocurridas en 2022 y pendientes de facturar al cierre del ejercicio.

Por último, hemos evaluado si los desgloses realizados a este respecto resultan adecuados a lo requerido por el marco normativo de información financiera

Reconocimiento de ingresos no facturados

Descripción

nota 9 de la memoria consolidada adjunta. Este hecho motiva que el reconocimiento de ingresos no facturados haya sido un área de atención significativa para nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

aplicable al Grupo (notas 1, 4.13, 9 y 16 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas).

Recuperabilidad de "Otros activos intangibles de contratos – Negocio de gestión grupo Caixabank y Negocio de gestión grupo Cajamar"

Descripción

Tal y como se describe en las notas 1 y 5 de la memoria consolidada del ejercicio 2022 adjunta, en años anteriores, el Grupo adquirió la exclusividad de la gestión de los activos inmobiliarios del grupo Bankia (actualmente Caixabank) y del grupo Cajamar, y reconoció los correspondientes activos intangibles, sujetos a amortización. El valor neto contable al 31 de diciembre de 2022 de los citados activos intangibles asciende a 37.270 y 23.421 miles de euros, respectivamente.

Al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existe algún indicio de deterioro de valor de los activos asociados a los contratos con clientes y, si es necesario, efectúa un test de deterioro utilizando técnicas de valoración basadas en descuentos de flujos de caja, para lo cual se utilizan proyecciones de flujos de caja estimados de entradas y salidas de activos bajo gestión, de las inversiones necesarias para llevar a cabo su actividad, así como de otras hipótesis contenidas en su plan de negocio. Asimismo, se determina una tasa de descuento atendiendo a la

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han consistido, entre otros, en el entendimiento de las políticas del Grupo de análisis de la recuperabilidad de los activos intangibles y de los factores que han llevado el Grupo a reconocer una pérdida por deterioro en el presente ejercicio, en la obtención de los tests de deterioro de los activos intangibles asociados a la gestión de los activos inmobiliarios del grupo Caixabank y del grupo Cajamar, realizados por el Grupo, en la verificación de la corrección aritmética de los cálculos realizados, así como en la evaluación de la razonabilidad de las principales hipótesis consideradas en los mismos, principalmente las referentes a las previsiones de flujos de efectivo futuros y la tasa de descuento.

En este sentido, hemos analizado la coherencia de las previsiones de flujos de efectivo que contemplan dichos test con el plan de negocio aprobado por el consejo de administración, así como con los resultados operativos y económicos del Grupo en

Recuperabilidad de "Otros activos intangibles de contratos – Negocio de gestión grupo Caixabank y Negocio de gestión grupo Cajamar"

Descripción

situación económica en general y de las circunstancias particulares del Grupo.

La realización de estas estimaciones requiere de la aplicación de juicios significativos, tal y como se describe en la nota 5 de la memoria consolidada adjunta. Estos aspectos, unido a la magnitud de los citados activos intangibles registrados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022, determinan la consideración de este aspecto como uno de los más relevantes en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

ejercicios anteriores asociados a la gestión de los citados activos. Asimismo, hemos analizado las desviaciones que se han producido en el último ejercicio con respecto de las correspondientes proyecciones incluidas en los test de deterioro preparadas en el ejercicio anterior, para validar la razonabilidad del proceso de estimación y de las diferencias observadas.

Hemos involucrado a nuestros expertos internos en valoraciones para evaluar la razonabilidad de la tasa de descuento considerada, así como el factor de riesgo utilizado por el Grupo en su proceso de estimación.

Por último, hemos revisado si los desgloses de información incluidos en las notas 1 y 5 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a lo requerido por la normativa contable aplicable.

Activos por impuesto diferido

Descripción

Tal y como se describe en la nota 19, el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2022 del Grupo incluye un saldo de 27.016 miles de euros de activos por impuesto diferido que se corresponde principalmente con créditos por pérdidas fiscales por importe de 15.542 miles de euros y con las diferencias temporarias deducibles asociadas a los deterioros de los

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar esta cuestión han incluido, entre otros, el entendimiento y análisis del proceso de estimación efectuado por la dirección y por los administradores, centrando nuestros procedimientos en aspectos como:

- El proceso de elaboración del citado modelo financiero, el cual se basa

Activos por impuesto diferido

Descripción

activos intangibles, por importe de 7.610 miles de euros.

Al cierre del ejercicio, la dirección del Grupo prepara un modelo financiero para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido registrados, tomando en cuenta el marco legislativo aplicable y los últimos planes de negocio aprobados por el consejo de administración así como los periodos de reversión previstos en relación a las diferencias temporales activadas en el estado de situación financiera consolidado. Como resultado de tal evaluación, el Grupo ha capitalizado un importe de 2.853 miles de euros correspondientes a créditos fiscales por bases imponibles negativas, al considerar que existía suficiente evidencia para su reconocimiento.

Identificamos este aspecto como uno de los más relevantes de nuestra auditoría ya que la preparación de este modelo requiere de un elevado nivel de juicio, básicamente en lo que respecta a las proyecciones de evolución de los negocios existentes y esperados, que afectan a la evaluación sobre la recuperación de los activos por impuesto diferido registrados en el estado de situación financiera consolidado.

Procedimientos aplicados en la auditoría

sustancialmente en i) los volúmenes de actividad asociados a los contratos de gestión de activos existentes al cierre del ejercicio 2022 y a los flujos de efectivo derivados de tales volúmenes, ii) en las estimaciones de servicios que se prestarán a los actuales clientes, adicionales a los servicios formalmente contratados, y iii) en las estimaciones de servicios que se prestarán a otros futuros clientes, basadas en el entendimiento de la dirección del Grupo del sector y de las oportunidades que se espera que se deriven del proceso de consolidación bancaria y de la situación económica actual.

- Los criterios utilizados en el cálculo de los activos por impuesto diferido.
- La información base utilizada por la dirección en su análisis de la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido, comprobando su coherencia con los datos históricos y con el modelo financiero preparado en el ejercicio anterior para este mismo análisis.

Por último, hemos revisado si los desgloses de información incluidos en la nota 19 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a lo requerido por la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2022, 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 el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera consolidado se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, 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 la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante 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.

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.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas. Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Antonio Sánchez-Covisa Martín-González
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21251

31 de marzo de 2023



DELOITTE, S.L.

2023 Núm. 01/23/01702

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales consolidadas.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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 los administradores 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.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Haya Real Estate, S.A.U. y Sociedad dependiente (Grupo Haya)
Estados financieros del ejercicio finalizado a 31 de diciembre 2022 y sus
correspondientes notas

M

HAYA REAL ESTATE, S.A.U.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2022
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos intangibles	5	85.494	137.045
Propiedad, planta y equipos	4.4	1.855	2.933
Activos por derecho de uso	8	917	2.505
Inversiones financieras a largo plazo	7	5.232	768
Activos por impuesto diferido	19.6	27.016	26.148
Fondo de comercio	6	2.067	2.067
Total activos no corrientes		122.581	171.466
ACTIVOS CORRIENTES:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	-	6.355
Activos financieros a corto plazo-		86.902	308.060
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	53.713	91.278
Inversiones financieras a corto plazo	7	3.719	99.669
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	29.470	117.113
Otros activos corrientes		1.743	595
Total activos corrientes		88.645	315.010
TOTAL ACTIVO		211.226	486.476
PATRIMONIO NETO:			
Capital suscrito	11.1	9.683	9.683
Prima de emisión	11.2	45.831	45.831
Reservas de la Sociedad dominante	11.3	(55.968)	(44.260)
Aportaciones de socios	11.4	103.900	3.900
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(68.864)	(11.708)
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad dominante		34.582	3.446
Total patrimonio neto		34.582	3.446
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	12	101.325	-
Provisiones a largo plazo	4.12	1.460	3.829
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	8	69	960
Total pasivos no corrientes		102.854	4.789
PASIVOS CORRIENTES:			
Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	10	-	1.564
Deudas con entidades de crédito, obligaciones y otros valores negociables	12	-	424.920
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	12	20.890	-
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	8	927	1.653
Otros pasivos financieros		3.049	5.557
Otros pasivos corrientes	13	17.723	12.924
Provisiones a corto plazo	4.12	5.377	-
Acreeedores comerciales	13	25.824	31.377
Acreeedores con empresas de Grupo y asociadas	21.2	-	246
Total pasivos corrientes		73.790	478.241
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		211.226	486.476

Las notas explicativas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2022.

HAYA REAL ESTATE, S.A.U. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Miles de euros)

	Notas	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	16	180.364	223.011
Otros gastos de explotación	17.2	(95.609)	(73.573)
Gastos de personal	17.1	(68.397)	(60.847)
Amortización	4.4, 5 y 8	(46.827)	(60.889)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	4.5 y 5	(15.229)	(16.526)
Resultado de explotación		(45.698)	11.176
Ingresos financieros	7 y 12	2.620	5.564
Gastos financieros	8 y 12	(25.641)	(24.761)
Resultado financiero		(23.021)	(19.197)
Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	2	2.433	-
Resultado antes de impuestos		(66.286)	(8.021)
Impuesto sobre Sociedades	19.4	(2.578)	(3.687)
Resultado del ejercicio de operaciones continuadas		(68.864)	(11.708)
Resultado del ejercicio		(68.864)	(11.708)
Atribuible al Accionista Único de la Sociedad dominante	18	(68.864)	(11.708)
Pérdida por acción			
Básica y diluida (en Euros)	23	(7,11)	(1,21)

Las notas explicativas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2022.

HAYA REAL ESTATE, S.A.U.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

A) ESTADO DE OTRO RESULTADO INTEGRAL CONSOLIDADO
(Miles de euros)

	Notas	2022	2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (I)		(68.864)	(11.708)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencia a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(68.864)	(11.708)

Las notas explicativas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante del estado de otro resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

3

**HAYA REAL ESTATE, S.A.U.
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO
(Miles de euros)

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas de Sociedades Dependientes	Aportaciones de Socios	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	9.683	45.831	(25.884)	635	3.900	(19.011)	15.154
Trasposos a pérdidas acumuladas	-	-	(19.894)	883	-	19.011	-
Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2021	-	-	-	-	-	(11.708)	(11.708)
Otros cambios (véase Nota 2)	-	-	1.518	(1.518)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	9.683	45.831	(44.260)	-	3.900	(11.708)	3.446
Trasposos a pérdidas acumuladas	-	-	(12.580)	872	-	11.708	-
Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2022	-	-	-	-	-	(68.864)	(68.864)
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (Nota 11.4)	-	-	-	-	202.179	-	202.179
Distribución de dividendos (Nota 11.4)	-	-	-	-	(102.179)	-	(102.179)
Otras variaciones del patrimonio neto (Nota 2)	-	-	872	(872)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	9.683	45.831	55.968	-	103.900	(68.846)	34.582

Las notas explicativas 1 a 25 adjuntas forman parte integral del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

HAYA REAL ESTATE, S.A.U. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de euros)

	Notas	2022	2021
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos		(66.286)	(8.021)
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos (+)	4.4 y 5 y 8	46.827	60.889
Ingresos financieros (-)		(2.620)	(5.564)
Gastos financieros (+)		25.641	24.761
Provisiones, deterioros y pérdidas por enajenaciones (+)		34.013	16.987
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (-)		(2.433)	-
Resultado ajustado		35.142	89.052
Impuestos sobre beneficios satisfechos		960	988
Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo circulante			
Aumento/(Disminución) de cuentas de activo corriente		18.210	330
Aumento/(Disminución) de cuentas de pasivo corriente		(4.660)	11.089
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		49.652	101.459
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones:			
Activos materiales		(256)	(322)
Otros activos intangibles	5	(10.631)	(9.769)
Activos por derecho de uso	8	(1.751)	(1.828)
Cobros por desinversiones:			
Otros activos financieros e intereses recibidos		1.628	-
Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas		(1.061)	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (2)		(12.071)	(11.919)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Devolución y amortización de-			
Deudas con entidades de crédito	12	-	(3.900)
Deudas con empresas del Grupo y asociadas		(87.828)	-
Otras deudas		(19.008)	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito, bonos, empresas del grupo y otros		(18.388)	(22.552)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		(125.224)	(26.452)
4. Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes (1+2+3)		(87.643)	63.088
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		117.113	54.025
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		29.470	117.113

Las notas explicativas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2022.

Haya Real Estate, S.A.U. y Sociedad dependiente (Grupo Haya)

Memoria consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2022

1. Actividad del Grupo

Haya Real Estate, S.A.U. (en adelante, la Sociedad dominante) se constituyó por tiempo indefinido el 28 de mayo de 2013, estando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 1.547 general, libro 31.153, folio 10, sección 8, hoja número M-560.663, inscripción 1ª y con el siguiente C.I.F. B-86744349. La Sociedad dominante inició su actividad empresarial como Cornalata Servicios y Gestión, S.L., cambiando a la denominación Promontoria Plataforma, S.L.U., el 1 de agosto de 2013 y a su denominación actual el 21 de abril de 2014. Con fecha 25 de abril de 2018 el Accionista Único acordó la modificación estatutaria por la cual la Sociedad dominante adoptó la forma societaria de una Sociedad Anónima, siendo su denominación Haya Real Estate, S.A (Sociedad Unipersonal). La transformación societaria a una Sociedad Anónima se hizo efectiva el 7 de mayo de 2018. Con fecha 5 de febrero de 2019 la Sociedad dominante ha cambiado su domicilio social a Calle Medina de Pomar 27, Madrid (España).

De acuerdo con lo establecido en sus estatutos sociales, Haya Real Estate, S.A.U. tiene como objeto social:

- La prestación de servicios de asesoramiento financiero y de inversión a instituciones financieras y empresas en general;
- La preparación de informes comerciales, ya sea para uso propio como de terceros, recabados ante cualquier clase de organismo público o privado.
- El cobro por cuentas de terceros de las cantidades que a los mismos les pudieran ser debidas, representadas por cualquier documento público o privado, sea o no giro;
- Desarrollo, alquiler y venta de software, así como la presentación de todo tipo de servicios informáticos, particularmente aquellos dedicados a servicios financieros; y
- Presentación de toda clase de servicios relacionados con la administración, gestión y comercialización de inmuebles.

Se exceptúan del objeto social aquellas actividades reservadas por las leyes a ciertos tipos de sociedades, así como para las que se precise una autorización o título habilitante con el que la Sociedad dominante no cuente.

A 31 de diciembre de 2021, Haya Real Estate, S.A.U. era la sociedad dominante de su sociedad participada Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. ("Haya Titulización"), y ambas formaban el Grupo Haya a 31 de diciembre de 2021. Con fecha 27 de octubre de 2021, la Sociedad dominante firmó un acuerdo con un inversor para la venta del 100% de las acciones de su filial Haya Titulización (véase Nota 2). Con fecha 27 de junio de 2022 la operación ha obtenido la aprobación regulatoria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y el 7 de julio de 2022, la Sociedad dominante ha enajenado la totalidad de las acciones de la filial Haya Titulización por importe de 12.500 miles de euros. El precio de venta incluye un precio aplazado por importe de 4.675 miles de euros y un precio variable por importe de 825 miles de euros (véase Nota 2). El resultado neto de la operación de venta ha sido un beneficio de 2.433 millones de euros registrado en el epígrafe " Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas " de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Con fecha 29 de septiembre de 2022, la Sociedad dominante ha constituido la filial HRE NB 2022, S.L.U., siendo su socio único. Al 31 de diciembre de 2022, ambas sociedades forman el Grupo Haya (en adelante, el Grupo).

La actividad desarrollada por la Sociedad dominante en 2022 ha consistido, fundamentalmente, en la gestión de activos inmobiliarios ("REO") y crediticios ("RED"). La actividad desarrollada por la Sociedad dependiente HRE NB 2022 (HRE NB) en 2022 ha consistido en la consultoría, gestión, administración e intermediación en transacciones inmobiliarias y cualquier tipo de servicios relacionados a través de Internet u otros métodos telemáticos o electrónicos.

Al 31 de diciembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad dominante era Promontoria Holding 62, B.V. Con fecha 11 de abril de 2022, Promontoria Holding 62, B.V. ha vendido la totalidad de las acciones de la Sociedad dominante a

Haya Holdco 2, PLC (Haya Holdco 2). Por lo tanto, al 31 de diciembre de 2022, el Accionista Único de la Sociedad dominante es Haya Holdco 2.

Asimismo, la Sociedad dominante está sujeta al régimen de unipersonalidad, habiendo declarado dicha circunstancia al Registro Mercantil. En ese sentido, se desglosan en la Nota 21 los contratos que tiene formalizados con su Accionista Único, así como los saldos y transacciones que mantiene con el mismo. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, formuladas el 24 de marzo de 2022 por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, fueron aprobadas por el Accionista Único el 28 de abril de 2022.

Actividad del Grupo

La actividad del Grupo, consistente en la prestación de servicios de gestión de activos, se deriva de los contratos que formaliza con sus clientes, siendo los contratos más significativos los siguientes:

1.a. Combinación de negocios – CaixaBank (anteriormente Bankia)

Con fecha 3 de septiembre de 2013, la Sociedad dominante firmó un contrato de adquisición al grupo CaixaBank (anteriormente "Bankia") del negocio de gestión de determinados activos inmobiliarios y préstamos a empresas del sector inmobiliario (crédito promotor) que son propiedad del grupo CaixaBank y de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (en adelante SAREB) – estos últimos gestionados hasta la fecha de combinación de negocios por el grupo CaixaBank.

Simultáneamente, en el marco de la operación de adquisición de negocio, se firmaron los siguientes contratos entre la Sociedad dominante y el grupo CaixaBank:

- Contrato de prestación de servicios de gestión en exclusiva de los activos del grupo CaixaBank determinados en el perímetro acordado en el momento de la combinación de negocios por un periodo de diez años.
- Contrato de subcontratación por parte del grupo CaixaBank en favor de la Sociedad dominante, como prestador de servicios de gestión, de activos propiedad de SAREB por un periodo que finalizaba el 31 de diciembre de 2013 y que incluía la posibilidad de renovaciones anuales. Este contrato se renovó hasta el 31 de diciembre de 2014.
- Contrato de prestación por parte del grupo CaixaBank a la Sociedad dominante de servicios informáticos, servicios de comercialización de los activos a través de la red de oficinas del grupo CaixaBank, así como de la financiación minorista en favor de potenciales adquirentes de los activos propiedad de SAREB que actualmente gestiona la Sociedad dominante.
- Contrato de prestación de servicios entre la Sociedad dominante y el grupo CaixaBank (como prestador de servicios) en relación con otros servicios informáticos, arrendamientos y servicios administrativos.

Los distintos contratos formalizados con el grupo CaixaBank establecían que el volumen de los activos propiedad del grupo CaixaBank bajo gestión de la Sociedad dominante sería objeto de nuevas entradas de activos, a medida que el grupo CaixaBank fueran identificando e incorporando al perímetro de gestión, activos con las mismas características que las establecidas para los activos incluidos en el perímetro de gestión inicial.

Con fecha 27 de abril de 2018, la Sociedad dominante formalizó un nuevo contrato con CaixaBank, el cual reemplazó el contrato anterior firmado en 2013. El nuevo contrato modificó los términos del anterior contrato, en el cual se añadieron a la administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios actuales, un nuevo perímetro de activos inmobiliarios procedentes de la fusión de CaixaBank con la entidad Banco Mare Nostrum (BMN), por un periodo indefinido y con un periodo de exclusividad de diez años, a contar desde el 1 de mayo de 2018. Asimismo, se resolvió la prestación por parte de la Sociedad dominante, de cualesquiera servicios bajo el referido contrato inicial de 3 de septiembre de 2013 en relación con los créditos promotor de CaixaBank que se gestionaban bajo el mismo. El precio total establecido en el nuevo contrato ascendió a un total de 107.687 miles de euros.

En 2021, el grupo Bankia se ha fusionado con el grupo CaixaBank y las partes han acordado modificar las disposiciones del contrato vigente entre ellas, mediante la firma de una Adenda con efectos del 17 de febrero de 2022, junto con un SLA para la gestión de un nuevo perímetro de activos. El Grupo sigue prestando los servicios de gestión de activos según lo establecido en el contrato, a prorrata de los activos de la entidad fusionada.

1.b. Contrato SAREB

El contrato de prestación de servicios de gestión de activos propiedad de SAREB suscrito con CaixaBank (anteriormente Bankia) y descrito en el apartado anterior, finalizó el 31 de diciembre de 2014. Durante el segundo semestre del ejercicio 2014, SAREB realizó un concurso para la adjudicación de un contrato de prestación de servicios

para la administración y gestión de sus activos a favor de varios operadores, resultando la Sociedad dominante adjudicataria del contrato de gestión en exclusiva de un paquete de activos financieros de origen CaixaBank el 30 de diciembre de 2014 por un periodo de cinco años. Este contrato se elevó a público el 30 de diciembre de 2014 y el comienzo efectivo de la prestación de los servicios se produjo el 1 de enero de 2015.

Como contraprestación por la adquisición del nuevo contrato con SAREB, la Sociedad dominante realizó un pago en efectivo de 235.100 miles de euros, totalmente desembolsado el 30 de diciembre de 2014. Durante el ejercicio 2015, se produjo una reducción del perímetro bajo gestión que supuso la devolución por SAREB de un importe de 6.066 miles de euros, por lo que tras dicha reducción la contraprestación supuso un total de 229.034 miles de euros.

Los servicios que ha estado prestando la Sociedad dominante se han concentrado en la gestión de activos inmobiliarios y financieros, por la que la Sociedad dominante ha cobrado una comisión (comisión de gestión de activos), y en las actividades de comercialización o recobro de los mismos, por las que la Sociedad dominante ha cobrado una comisión adicional en función de las operaciones formalizadas en el ejercicio (comisión por actividad).

Con fecha 30 de octubre de 2019, después de un proceso de licitación, la Sociedad dominante firmó un nuevo contrato de prestación de servicios de gestión de activos con SAREB para dar servicio a una cartera de préstamos y activos inmobiliarios con fecha efectiva desde el 1 de enero de 2020 hasta el 30 de junio de 2022. El nuevo contrato no requirió ningún pago de la Sociedad dominante y no sustituyó al anterior contrato firmado en 2014, el cual venció el 31 de diciembre de 2019.

En los últimos meses de 2021 Sareb lanzó el proceso de licitación para adjudicar el nuevo contrato de gestión de activos crediticios e inmobiliarios para el periodo que comienza el 1 de julio de 2022. En febrero de 2022 Sareb ha hecho público que el Grupo no ha sido seleccionado para ser uno de los *servicers* seleccionados en el marco del citado proceso. En consecuencia, el contrato actual con Sareb no ha sido prorrogado ni sustituido y el Grupo ha prestado sus servicios hasta el 30 de junio de 2022.

1.c. Combinación de negocios – Cajamar

Con fecha 10 de junio de 2014 la sociedad entonces dependiente Laformata Servicios y Gestiones, S.L.U. (en adelante Laformata) firmó con Grupo Cooperativo Cajamar y Cimenta2 Gestión e Inversiones, S.A. (en adelante grupo Cajamar) un contrato de adquisición de un negocio de gestión de activos inmobiliarios, de préstamos hipotecarios y no hipotecarios, y préstamos titulizados, según el cual la sociedad Laformata pasaba a poseer la gestión de dicho negocio. El precio de la citada adquisición del negocio se estableció en una parte fija por importe de 225.000 miles de euros que fue totalmente desembolsada el 30 de diciembre de 2014.

Simultáneamente, en el marco de la operación de adquisición de negocio, se firmó un acuerdo de prestación de servicios de gestión en exclusiva de los activos del grupo Cajamar determinados en el perímetro acordado en el momento de la combinación de negocios ("activos iniciales") por un periodo de diez años.

Los distintos contratos formalizados con el grupo Cajamar establecen que el volumen de los activos propiedad del grupo Cajamar bajo gestión de la Sociedad dominante será objeto de nuevas entradas de activos, a medida que el grupo Cajamar vaya identificando e incorporando al perímetro de gestión, activos con las mismas características que las establecidas para los activos iniciales.

El contrato de adquisición de negocio se formalizó como sucesión de empresa, asumiendo la sociedad dependiente Laformata todos los activos y pasivos afectos al negocio y subrogándose en los empleados del grupo Cajamar adscritos al mismo, así como en los contratos con proveedores que estaban relacionados con esta actividad. La fecha de cesión del negocio se fijó el 1 de julio de 2014.

La sociedad dependiente Laformata fue absorbida por fusión por la Sociedad dominante en el ejercicio 2016.

1.d. Combinación de negocios – Unicaja (anteriormente Liberbank)

Con fecha 8 de agosto de 2017, el Grupo formalizó determinados contratos con el grupo Unicaja (anteriormente Liberbank) mediante los cuales ha adquirido el negocio de gestión de activos inmobiliarios que son propiedad del grupo Unicaja, por un precio total de 85.000 miles de euros (véase Nota 5). El contrato de gestión de activos otorga al Grupo la exclusividad, por un periodo de siete años prorrogable por periodos sucesivos de un año, en la gestión de los citados activos y establece que el volumen de los mismos será objeto de nuevas entradas de activos, a medida que el grupo Unicaja vaya identificando e incorporando al perímetro de gestión, activos con las mismas características que las establecidas para los activos incluidos en el perímetro de gestión inicial.

En el ejercicio 2021, en el contexto de la consolidación del sector bancario, el grupo Liberbank se fusionó con el grupo Unicaja. En ese contexto, el 2 de diciembre de 2021 la Sociedad dominante recibió una notificación formal de Unicaja

comunicando la resolución anticipada del contrato, la cual ha sido efectiva el 2 de junio de 2022. Esta resolución anticipada está permitida de acuerdo con los términos contractuales del contrato e implica un pago compensatorio por parte de Unicaja que se ha calculado en la fecha de terminación anticipada de acuerdo con los términos contractuales acordados en el momento de la negociación del contrato (véase Nota 9).

1.e Contrato BBVA

Con fecha 10 de octubre de 2018, la Sociedad dominante formalizó un contrato con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("BBVA") y otras sociedades vinculadas ("Grupo BBVA") para la gestión en exclusiva de determinados activos inmobiliarios propiedad del Grupo BBVA, por un período de ocho años y una posible renovación de hasta dos años adicionales. El contrato suscrito no requirió ningún pago por parte de la Sociedad dominante.

En la misma fecha, la Sociedad dominante firmó un acuerdo de subcontratación temporal con Divarian Propiedad, S.A. por los servicios de intermediación para la gestión de los activos inmobiliarios anteriormente mencionados, hasta que el contrato de adquisición mencionado en la nota 1.f entró en vigor con fecha 31 de mayo de 2019 y la Sociedad dominante pudo realizar por sí misma dichos servicios.

1.f Combinación de negocios-Divarian

Con fecha 24 de abril de 2019, la Sociedad dominante firmó con Divarian Propiedad, S.A. ("Divarian") un contrato mediante el cual adquirió el negocio de gestión de activos inmobiliarios que son propiedad de Divarian. La adquisición de la gestión de los activos inmobiliarios incluyó la adquisición de empleados (345 empleados transferidos) y otros recursos (principalmente TI). El precio total establecido en el acuerdo ascendió a 1 euro. La transacción se hizo efectiva el 31 de mayo de 2019.

La Dirección del Grupo, para el citado acuerdo de adquisición de negocio de activos inmobiliarios y de acuerdo con la NIIF 3, realizó la mejor estimación de la asignación del precio pagado al valor razonable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos (PPA). Una vez estimado el valor razonable de los activos adquiridos y pasivos asumidos, el Grupo registró un fondo de comercio por importe de 253 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 31 de mayo de 2019, la Sociedad dominante firmó un acuerdo de prestación de servicios de gestión de los activos inmobiliarios de "Divarian Propiedad, S.A." y "Divarian Desarrollos Inmobiliarios, S.L." por un período de ocho años. El contrato suscrito no requirió ningún pago por parte de la Sociedad dominante.

Aspectos medioambientales

Dada la actividad a la que se dedican las distintas sociedades del Grupo, la Dirección del Grupo considera que las mismas no tienen responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Sociedades del Grupo

La información relacionada con las sociedades del Grupo, todas ellas ubicadas en España, que han sido incluidas en la consolidación, todas mediante el método de integración global, es la siguiente:

Ejercicio 2022

Sociedad	Participación directa	Miles de euros							Valor neto según libros de la participación
		Capital	Prima de emisión	Reservas	Aportaciones de socios	Resultado de explotación	Resultado del ejercicio (d)	Valor teórico contable de la participación	
Sociedad dominante- Haya Real Estate, S.A.U. (a) (e)	-	9.683	45.831	(57.890)	103.900	(46.584)	(68.227)	-	-
Sociedad del Grupo- HRE NB 2022, S.L. (b) (c)	100%	3	-	-	-	-	-	-	3

(a) Sociedad cuyas cuentas anuales al 31 de diciembre de 2022 serán auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Sociedad no auditada por no estar obligada a ello.

(c) Datos obtenidos de los respectivos estados financieros no auditados al 31 de diciembre de 2022.

(d) No existen resultados por operaciones discontinuadas.

(e) La totalidad de los instrumentos de patrimonio representativos del capital de esta sociedad se encuentra pignorada en garantía por la emisión de bonos (véase Nota 12).

Ejercicio 2021

Sociedad	Participación directa	Miles de euros							Valor neto según libros de la participación
		Capital (b)	Prima de emisión (b)	Reservas (b)	Aportaciones de socios (b)	Resultado de explotación (b)	Resultado del ejercicio (b) (c)	Valor teórico contable de la participación	
Sociedad dominante- Haya Real Estate, S.A.U. (a) (d)	-	9.683	45.831	(46.569)	3.900	9.657	(11.322)	-	-
Sociedad del Grupo- Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (a) (d)	100%	1.000	-	3.550	-	1.110	872	5.422	8.815

(a) Sociedades cuyas cuentas anuales al 31 de diciembre de 2021, auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Datos obtenidos de los respectivos estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2021.

(c) No existen resultados por operaciones discontinuadas.

(d) La totalidad de los instrumentos de patrimonio representativos del capital de la sociedad se encuentran pignoradas en garantía por la emisión de bonos (Nota 12).

La sociedad consolidada por integración global indicada en el cuadro anterior es considerada sociedad dependiente en virtud de lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera.

En el ejercicio 2021 la sociedad dependiente no ha distribuido dividendos. En el ejercicio 2022, la filial Haya Titulización distribuyó dividendos a la Sociedad dominante por un importe de 2.447 miles de euros, de los cuales 1.518 miles de euros fueron generados por la filial desde su adquisición por parte de la Sociedad dominante.

Al 31 de diciembre de 2022, la única sociedad dependiente del Grupo Haya es HRE NB 2022, S.L.U. (véase Nota 1). Al 31 de diciembre de 2021, la única sociedad dependiente del Grupo Haya fue Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (véase Nota 1), que cuyas participaciones sociales han sido enajenadas el 7 de julio de 2022.

La sociedad dependiente HRE NB 2022, S.L.U. tiene domicilio social en España.

La sociedad dependiente Haya Titulización, S.G.F.T., S.A.U., con domicilio social en España, no cotizaba en Bolsa pero estaba sujeta a la supervisión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) debido a su actividad.

Variación en el perímetro de consolidación

Con fecha 7 de julio de 2022, una vez obtenida la aprobación regulatoria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), la Sociedad dominante ha vendido a un inversor la totalidad de las acciones de Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. El precio de la transacción ha ascendido a 12.500 miles de euros, distribuidos en:

- 7.000 miles de euros pagaderos en la fecha de la transacción. El impacto neto en los flujos de efectivo consolidados ha ascendido a 1.490 euros, deducidos el efectivo y equivalente desconsolidado.
- 4.675 miles de euros pagaderos en los tres primeros aniversarios de la fecha de la transacción a partes iguales, distribuidos como cuentas por cobrar a corto plazo de 1.559 miles de euros y cuentas por cobrar a largo plazo de 3.116 miles de euros incluidas en los epígrafes "Activos financieros a corto plazo – Inversiones financieras a corto plazo" e "Inversiones financieras a largo plazo", respectivamente, del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2022 (véase Nota 7). Para garantizar el cobro del precio aplazado, el comprador ha otorgado al Grupo fianzas de cumplimiento ejecutables a petición de Haya.
- 825 miles de euros a cobrar correspondientes al precio variable a percibir en los tres primeros aniversarios de la fecha de la operación a partes iguales, distribuidos como cuentas por cobrar a corto plazo de 275 miles de euros y cuentas a cobrar a largo plazo de 550 miles de euros incluidas en los epígrafes "Activos financieros a corto plazo – Inversiones financieras a corto plazo" e "Inversiones financieras a largo plazo", respectivamente, del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2022 (véase Nota 7). La Sociedad dominante ha registrado las cuentas por cobrar en base a su mejor estimación del cumplimiento de los términos del acuerdo de venta.

El resultado neto de la operación de venta ha sido un beneficio de 2.433 millones de euros registrado en el epígrafe " Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas " de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Con fecha 29 de septiembre de 2022, la Sociedad dominante ha constituido la sociedad HRE NB 2022, S.L.U. cuyo objeto social consiste en las actividades de consultoría, gestión, administración e intermediación en transacciones inmobiliarias y cualquier tipo de servicios relacionados a través de Internet u otros métodos telemáticos o electrónicos. Desde su constitución hasta el 31 de diciembre de 2022, la nueva compañía (HRE NB) no ha tenido actividad relevante, por lo que el impacto de su incorporación en estos estados financieros consolidados no es significativo.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales y principios de consolidación

3.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2022 han sido formuladas:

- De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o International Financial Reporting Standards o IFRS), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas (no existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse).
- En la Nota 4 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2022.
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.
- A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad dominante y la restante entidad integrada en el Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, y las cuentas anuales individuales de Haya Real Estate, S.A.U. y de la sociedad dependiente, se someterán a la aprobación de los respectivos Accionista y Socio Únicos, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2022 (NIIF) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones, cuando ha sido necesario, para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea.

3.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante.

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han realizado estimaciones que están basadas en la experiencia histórica y en otros factores que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias actuales y que constituyen la base para establecer el valor contable de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos cuyo valor no es fácilmente determinable mediante otras fuentes. La Sociedad dominante revisa sus estimaciones de forma continua. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- El coste de las combinaciones de negocio (véase Nota 4.2).
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (véanse Notas 4.1 y 4.4).
- La valoración del importe recuperable de los activos intangibles y fondos de comercio para determinar la existencia de posibles pérdidas por deterioro de los mismos (véanse Notas 4.3 y 4.5).
- La valoración de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.7).
- El cálculo del deterioro de valor de los créditos por operaciones comerciales (véase Nota 4.7).
- La evaluación de la recuperación de activos por impuesto diferido (véase Nota 4.14).

- El cálculo de provisiones, contingencias y otras obligaciones con el personal (véanse Notas 4.11 y 4.12).
- La gestión del riesgo financiero (véanse Notas 3.4 y 11.5)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022 sobre los hechos analizados y su evolución hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría, conforme a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

Durante el ejercicio 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2021.

3.3 Información comparativa

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas referida al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2021 se presenta exclusivamente a efectos comparativos con la información del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022.

3.4 Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo presentaba un fondo de maniobra negativo por importe de 163.231 miles de euros con motivo del vencimiento de los bonos en un plazo inferior a un año, y que por lo tanto fueron clasificados en el pasivo corriente, y resultados negativos por importe de 11.708 miles de euros. Estas pérdidas sumadas a las incurridas en ejercicios anteriores supusieron una situación en la que la posición de Patrimonio Neto de la Sociedad dominante era inferior a la mitad del Capital Social.

En el ejercicio 2022, la Sociedad dominante y su anterior accionista han completado con éxito un proceso de refinanciación y recapitalización, cuyos principales efectos han sido los siguientes:

- Conversión de la deuda anterior mantenida con bonistas en deuda con el accionista único (véase Nota 11.4).
- Capitalización neta de fondos propios por importe de 100.000 miles de euros (véase Nota 11.4 y 12).
- Amortización parcial de deuda suscrita con el Accionista Único por importe de 57.322 miles de euros (véase Nota 12).
- Amortizaciones parciales adicionales de la deuda suscrita con el Accionista Único, ejecutadas con fecha posterior a la fecha de refinanciación por importe de 30.506 miles de euros (véase Nota 12).

A cierre del ejercicio 2022, si bien el Grupo presenta pérdidas netas de 68.864 miles de euros, como consecuencia, a juicio de los consejeros, de las circunstancias extraordinarias acaecidas en el ejercicio 2022 (principalmente, la resolución anticipada del contrato de Unicaja, la no-renovación del contrato con Sareb, el proceso de reestructuración de la plantilla acometido durante el ejercicio, los costes de refinanciación asumidos por el Grupo y los deterioros registrados en el ejercicio 2022 asociados a los contratos de Cajamar y Caixabank), el resultado de las operaciones, después de excluir estos impactos, es positivo y el Grupo genera flujos de efectivo de las actividades de explotación positivos.

Asimismo, al 31 de diciembre de 2022 se ha fortalecido la posición del patrimonio neto de la Sociedad dominante, que se sitúa por encima del nivel mínimo en el que la legislación mercantil española exige un aumento o reducción obligatorias. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2022, el capital circulante es positivo (14.855 miles de euros) y la deuda bruta se ha reducido a 122.215 miles de euros, siendo el prestamista el accionista único de la Sociedad dominante. En base a todas estas circunstancias, junto con las estimaciones de la evolución futura del negocio y los resultados estimados para los próximos ejercicios, el Consejo de Administración ha preparado las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

3.5 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. No se han producido operaciones en moneda extranjera en los ejercicios 2022 y 2021.

3.6 Principios de consolidación

Entidades dependientes

Se consideran “entidades dependientes” aquellas sobre las que la Sociedad dominante tiene capacidad para ejercer control efectivo; capacidad que se manifiesta, conforme a la NIIF 10, en general cuando se cumplen los siguientes tres elementos: (i) tener poder sobre la participada, (ii) estar expuesto o tener derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, (iii) tener la capacidad de utilizar su poder sobre la participada para influir en el importe de los rendimientos de la sociedad controladora. En las Notas 1 y 2 de esta memoria consolidada se facilita la información significativa sobre estas sociedades.

En el momento de adquisición de una sociedad dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición que da lugar a la toma de control según indica la NIIF 3 – Combinaciones de negocio. Cualquier exceso del coste de adquisición respecto a los valores razonables de los activos netos identificados se reconoce como fondo de comercio. Si el coste de adquisición es menor que el valor razonable de los activos netos identificables, la diferencia se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al periodo comprendido entre la fecha de toma de control efectivo y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al periodo comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad dominante por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas que son significativos han sido eliminados en el proceso de consolidación. En caso necesario, se realizan ajustes en las cuentas anuales de las sociedades dependientes para adoptar las políticas contables utilizadas a las que utiliza el Grupo.

En las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 se han incluido, de acuerdo con los métodos de integración aplicables en cada caso, todas aquellas sociedades pertenecientes al Grupo, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio. En ese sentido, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que las presentes cuentas anuales consolidadas incluyen todas las sociedades pertenecientes al Grupo al 31 de diciembre de 2022.

3.7 Normas e interpretaciones aplicadas

En el ejercicio 2022, el Grupo ha aplicado en las cuentas anuales consolidadas todas las normas, modificaciones e interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera, según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo, así como con el Código de Comercio, la normativa de obligado cumplimiento aprobada por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y el resto de normativa española que resulte de aplicación. No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar en su preparación.

3.8 Entrada en vigor de nuevas normas contables

3.8.1 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que han comenzado el 1 de enero de 2022

Durante el ejercicio 2022 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas:

Normas, modificaciones e interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIIF 3 Referencia al marco conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 enero 2022
Modificaciones a la NIC 16 Inmovilizado Material — Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados.	1 enero 2022
Modificaciones de la NIC 37 Contratos onerosos—Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 enero 2022
Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores de la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41	1 enero 2022

La aplicación de los potenciales impactos de la aplicación de estas normas, modificaciones e interpretaciones no ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

3.8.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2023 (aplicables de 2023 en adelante)

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el International Accounting Standards Board (IASB) pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

Normas, modificaciones e interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y clasificación de pasivos no corrientes con covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2023 (*)
Modificaciones a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero de 2023 (*)
Modificaciones de la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero de 2023 (*)
NIIF 17 Contratos de seguro - Aplicación inicial de la NIIF 17 y NIIF 9. Información comparativa	Modificación de los requisitos de transición de la NIIF 17 para las aseguradoras que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9 por primera vez al mismo tiempo.	1 enero 2023
Modificaciones de la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento.	1 de enero de 2023 (*)

Normas, modificaciones e interpretaciones	Descripción	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificaciones a la NIC 1 clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y clasificación de pasivos no corrientes con covenants	Clarificaciones respecto a la presentación como corrientes o no corrientes de pasivos, y en particular de aquellos con vencimiento condicionado al cumplimiento de covenants.	1 de enero de 2023 (*)
Modificaciones de la NIIF 10 y de la NIC 28: Venta o aportación no dineraria entre un inversor y una empresa asociada o un negocio conjunto	Modificaciones que aclaran las reglas para el registro de los resultados de la pérdida de control de una subsidiaria que no es un negocio con empresas asociadas o de negocios conjuntos y que ha sido consolidada por puesta en equivalencia.	A establecer por el IASB

(*) Se permite la aplicación temprana.

La Dirección del Grupo ha evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas, modificaciones e interpretaciones y estima que la aplicación de las mismas no tendrá un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas en el periodo de aplicación inicial.

4. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

Conforme a lo indicado en la Nota 2, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en las NIIF adoptadas por la Unión Europea, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad del Grupo y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

4.1 Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia física, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquellos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

En general, los activos intangibles pueden ser de “vida útil indefinida”– cuando, sobre la base de los análisis realizados de todos los factores relevantes, se concluye que no existe un límite previsible del período durante el cual se espera que generarán flujos de efectivo netos a favor de las entidades consolidadas – o de “vida útil definida”, en los restantes casos.

Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, si bien, con ocasión de cada cierre contable, las entidades consolidadas revisan sus respectivas vidas útiles remanentes con objeto de asegurarse de que éstas siguen siendo indefinidas o, en caso contrario, proceder en consecuencia. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existe activo alguno reconocido en el estado de situación financiera consolidado adjunto, cuya vida útil sea indefinida, distintos de los fondos de comercio reconocidos (véase Nota 4.3).

Los activos intangibles con vida definida se amortizan linealmente en función de la misma, aplicándose criterios similares a los adoptados para la amortización de los elementos de “Propiedad, planta y equipo”.

En ambos casos, las entidades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe “Pérdidas netas por deterioro” de la cuenta de resultados consolidada. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro registradas en ejercicios anteriores son similares a los aplicados para los activos materiales.

Patentes, licencias, marcas y similares

Esta cuenta recoge los costes satisfechos para la adquisición de la propiedad o el derecho al uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o por los gastos incurridos con motivo del registro de las desarrolladas internamente. El Grupo amortiza estos activos linealmente a lo largo de su vida útil que se ha estimado en diez años.

Aplicaciones informáticas

Los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos básicos en la gestión del Grupo se registran con cargo al epígrafe "Activos intangibles" del estado de situación financiera consolidado.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se incurrían.

Las aplicaciones informáticas se contabilizan por el importe satisfecho a terceros por la propiedad o por los derechos de uso de los programas informáticos. Se amortizan linealmente durante el período en que está prevista su utilización, el cual ha sido determinado por un período de cinco años.

Otros activos intangibles

Se incluyen bajo el concepto de "Otros activos intangibles, el coste de los negocios de gestión de activos, adquiridos. Dichas adquisiciones de negocio se han registrado de acuerdo con los criterios contenidos en la Nota 4.2, relativa a las combinaciones de negocio. Dichos activos se amortizan de manera lineal conforme a la duración de los contratos.

En relación con el contrato de Unicaja y la notificación por parte del cliente en diciembre de 2021 de la terminación anticipada del SLA (véase Nota 1.d), en el ejercicio 2021 el Grupo modificó la vida útil del activo intangible asociado al contrato de gestión de Unicaja en función del nuevo vencimiento, establecido en junio de 2022. Este cambio de estimación aplicó de manera prospectiva, reconociendo un mayor gasto de amortización en 2021 por importe de 8.695 miles de euros respecto a lo que hubiera supuesto mantener la vida útil anterior. Este cambio no tiene impacto alguno en el ejercicio 2022, habiendo finalizado el contrato el 2 de junio de 2022.

4.2 Combinaciones de negocio

Las combinaciones de negocios se contabilizan aplicando el método de adquisición para lo cual se determina la fecha de adquisición y se calcula el coste de la combinación, registrándose los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos, tanto ciertos como contingentes, a su valor razonable referido a dicha fecha. El valor de los activos adquiridos se minorará por la correspondiente amortización acumulada, reconocida de forma lineal y de acuerdo a la vida útil asignada, y por las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 4.5.

Las diferencias positivas o negativas de la combinación se determinan por diferencia entre el coste de la combinación y los valores razonables de los activos adquiridos y pasivos asumidos registrados, todo ello referido a la fecha de adquisición.

El coste de la combinación se determina por la agregación de:

- Los valores razonables en la fecha de adquisición de los activos cedidos, los pasivos incurridos o asumidos y los instrumentos de patrimonio emitidos.
- El valor razonable de cualquier contraprestación contingente que depende de eventos futuros o del cumplimiento de condiciones predeterminadas.

No forman parte del coste de la combinación los gastos relacionados con la emisión de los instrumentos de patrimonio o de los pasivos financieros entregados a cambio de los elementos adquiridos.

Asimismo, tampoco forman parte del coste de la combinación los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales que hayan intervenido en la combinación ni los gastos generados internamente por estos conceptos. Dichos importes se imputan directamente en la cuenta de resultados.

En el supuesto excepcional de que surja una diferencia negativa en la combinación ésta se imputa a la cuenta de resultados consolidada como un ingreso.

Si en la fecha de cierre del ejercicio en que se produce la combinación no pueden concluirse los procesos de valoración necesarios para aplicar el método de adquisición descrito anteriormente, esta contabilización se considera provisional, pudiéndose ajustar dichos valores provisionales en el periodo necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este periodo se contabilizan retroactivamente modificando la información comparativa si fuera necesario.

Los cambios posteriores en el valor razonable de la contraprestación contingente se ajustan contra resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

Las combinaciones de negocios bajo control común se contabilizan aplicando el método de adquisición según lo establecido en este apartado.

4.3 Fondo de comercio

Las diferencias positivas entre el coste de adquisición de las participaciones en las sociedades consolidadas y los correspondientes valores teórico-contables en el momento de su adquisición, o en la fecha de primera consolidación, siempre y cuando esta adquisición no sea posterior a la obtención del control, se imputan de la siguiente forma:

- Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables que figuran en sus estados de situación financiera consolidado y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos del Grupo.
- Si son asignables a pasivos no contingentes, reconociéndolos en el estado de situación financiera consolidado, si es probable que la salida de recursos para liquidar la obligación incorpore beneficios económicos, y su valor razonable se pueda medir de forma fiable.
- Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el estado de situación financiera consolidado siempre que su valor razonable a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.

Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio.

Los cambios en la participación de sociedades dependientes que no dan lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de patrimonio. Las inversiones adicionales en sociedades dependientes realizadas con posterioridad a la obtención del control y las disminuciones de participación sin pérdida de control no implican la modificación del importe del fondo de comercio. En el momento de pérdida de control de una sociedad dependiente se da de baja el importe en libros de los activos (incluido el fondo de comercio), de los pasivos y la participación de los socios externos, registrando el valor razonable de la contraprestación recibida y de cualquier participación retenida en la dependiente. La diferencia resultante se reconoce como beneficio o pérdida en la cuenta de resultados del ejercicio.

La valoración de los activos y pasivos adquiridos se realiza de forma provisional en la fecha de toma de participación de la sociedad, revisándose la misma en el plazo máximo de un año a partir de la fecha de adquisición. En consecuencia, hasta que se determina de forma definitiva el valor razonable de los activos y pasivos, la diferencia entre el precio de adquisición y el valor contable de la sociedad adquirida se registra de forma provisional como fondo de comercio.

El fondo de comercio se considera un activo de la sociedad adquirida y, por tanto, en el caso de una sociedad dependiente con moneda funcional distinta del euro, se valora en la moneda funcional de esta sociedad,

realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

Al final de cada ejercicio de ejercicio el Grupo evalúa la existencia de deterioro en el fondo de comercio (es decir, una reducción de su importe recuperable para reducir su importe en libros) y, en caso de producirse tal deterioro, el Grupo procede a registrarse la corrección valorativa con cargo al epígrafe "Deterioro o resultado por enajenaciones de activos no corrientes" de la cuenta de resultados consolidada. De acuerdo con la NIC 36, "Deterioro del valor de los activos", una pérdida por deterioro del valor reconocida para el fondo de comercio no debe revertirse en ejercicios posteriores.

4.4 Propiedad, planta y equipo

Los bienes comprendidos en el epígrafe "Propiedad, planta y equipo", de uso propio, se encuentran registrados a su coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida, conforme al criterio descrito en la Nota 4.5 siguiente.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes, se registran como mayor coste de los mismos.

El Grupo amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, a partir de la entrada en funcionamiento del mismo, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada o el plazo de duración del contrato de alquiler correspondiente a los inmuebles en los que se incorporan definitivamente, el menor según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Aplicada
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Equipos para proceso de información	4
Otro inmovilizado	10

El Grupo desarrolla su actividad en inmuebles arrendados. Los desembolsos incurridos con motivo del acondicionamiento de inmuebles arrendados por el Grupo correspondientes, básicamente, a obras de reforma e inversiones en instalaciones fijas que se incorporan definitivamente a dichos inmuebles, se amortizan linealmente distribuyéndolos entre los años de vida útil estimada o el plazo de duración del contrato de alquiler correspondiente, el menor, desde el momento de inicio de la actividad en cada uno de dichos inmuebles y se presentan, clasificados según su naturaleza, formando parte del epígrafe "Propiedad, planta y equipo" del estado de situación financiera consolidado.

La dotación del ejercicio 2022 correspondiente a la amortización del inmovilizado material ha ascendido a 1.524 miles de euros (1.773 miles de euros en el ejercicio 2021).

4.5 Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

En la fecha de cada estado de situación financiera consolidado, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Los activos intangibles con una vida útil indefinida son sometidos a una prueba de deterioro de valor una vez al año.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

Si se estima que el importe recuperable de un activo (o una unidad generadora de efectivo) es inferior a su importe en libros, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro de valor como gasto, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la pérdida por deterioro de valor se considera una reducción de la reserva de revalorización existente.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una reversión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso, salvo cuando el activo relevante se registra a un importe revalorizado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro de valor se considera un incremento de la reserva de revalorización.

4.6 Arrendamientos

Los activos y pasivos derivados de los arrendamientos (excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos cuyo activo subyacente tiene un bajo valor) en los que el Grupo actúa como arrendatario y que conlleva al derecho de uso de un activo durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación, se reconocen en el estado de situación financiera consolidado adjunto.

4.7 Activos y pasivos financieros

Los instrumentos financieros se reconocen cuando el Grupo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo. El Grupo clasifica sus activos financieros conforme lo desarrollado en la NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se medirá a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en el resultado del período, de la siguiente forma:

- Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.
- Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio).

Fuera de estos escenarios, el resto de los activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (por ejemplo, acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser sólo pagos de principal e intereses. Los derivados financieros también se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, a menos que se designen como instrumentos de cobertura.

A efectos de su valoración, los activos financieros deben clasificarse en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

1. Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe de "Ingresos financieros".
2. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados consolidada. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados consolidada dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

Deterioros de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los activos financieros valorados a coste amortizado que incluyen la partida de "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar".

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Pasivos financieros

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado. Los pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos bancarios y otros préstamos: los préstamos obtenidos de entidades bancarias y otras entidades prestamistas, se registran por el importe recibido, neto de los costes incurridos en la transacción.

Posteriormente, las deudas financieras se valoran a su coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La deuda financiera se elimina del estado de situación financiera consolidado cuando la obligación especificada en el contrato se ha pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

El intercambio de instrumentos de deuda entre el Grupo y la contraparte o las modificaciones sustanciales de los pasivos inicialmente reconocidos, se contabilizan como una cancelación del pasivo financiero original y el reconocimiento de un nuevo pasivo financiero, siempre que los instrumentos tengan condiciones sustancialmente diferentes. El Grupo considera que las condiciones son sustancialmente diferentes si el valor actual de los flujos de efectivo descontados bajo las nuevas condiciones, incluyendo cualquier comisión pagada neta de cualquier comisión recibida, y utilizando para hacer el descuento el tipo de interés efectivo original, difiere al menos en un 10 por ciento del valor actual descontado de los flujos de efectivo que todavía resten del pasivo financiero original.

Si el intercambio se registra como una cancelación del pasivo financiero original, los costes o comisiones se reconocen en la cuenta de resultados consolidada formando parte del resultado de la misma. En caso contrario, los flujos modificados se descuentan al tipo de interés efectivo original, reconociendo cualquier diferencia con el valor contable previo, en resultados. Asimismo, los costes o comisiones ajustan el valor contable del pasivo financieros y se amortizan por el método de coste amortizado durante la vida restante del pasivo modificado.

El Grupo reconoce la diferencia entre el valor contable del pasivo financiero o de una parte del mismo cancelado o cedido a un tercero y la contraprestación pagada, incluida cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido en resultados.

2. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar: las cuentas a pagar originadas por operaciones de tráfico se registran inicialmente a valor razonable y, posteriormente, son valoradas a coste amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El Grupo da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

4.8 Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor contable se recuperará principalmente a través de una transacción de venta y no por su uso continuado. Esta condición se cumple sólo cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para su venta inmediata en su estado actual. La venta debe producirse previsiblemente en el plazo de un año desde la fecha de clasificación.

Estos activos se valoran al menor de los valores contables y el valor razonable menos los costes de venta o, cuando se aplica la NIC 39, al valor razonable sin deducir los costes de venta.

Los pasivos relacionados con los activos que se ajustan a la definición anterior se contabilizan en el epígrafe "Pasivos asociados a activos no corrientes mantenidos para la venta" del pasivo del estado de situación financiera consolidado.

4.9 Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad dominante se registran en el patrimonio neto, por el importe recibido neto de costes directos de emisión.

4.10 Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado.

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable, se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable.

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen “inputs” para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (“inputs” no observables).

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no mantiene activos o pasivos financieros que se valoren a valor razonable de forma recurrente.

4.11 Indemnizaciones por cese y otras obligaciones con el personal

De acuerdo con la legislación vigente en cada caso, el Grupo está obligado al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido.

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no están previstas situaciones de esta naturaleza (516 miles de euros al 31 de diciembre de 2021 registrados en el epígrafe “Otros pasivos corrientes” del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto).

Una sociedad vinculada al Accionista Único de la Sociedad dominante tiene establecido con parte de la plantilla del Grupo un plan de remuneración específico con el fin de retribuir en efectivo a las citadas personas por los servicios que prestan al Grupo durante un determinado periodo de tiempo y, para algunas personas, por el cumplimiento de objetivos de desempeño a lo largo de un determinado tiempo. La citada retribución está sujeta al cumplimiento de una determinada tasa interna de retorno mínima respecto de la inversión inicial realizada por el accionista único, y está indexada a los citados retornos de efectivo, mediante porcentajes acordados con cada persona acogida al plan. El derecho a percibir la retribución descrita nace en el momento en que sea superada la tasa interna de retorno mínima y será vigente hasta un evento de salida de los inversores, según se ha definido en el plan (véase Nota 11.4).

En el ejercicio 2021, la Sociedad dominante concedió planes de incentivos al consejero delegado, a los miembros de la Alta Dirección y a determinados empleados clave. Estos planes de incentivos están diseñados para alcanzar determinados objetivos, esencialmente relacionados con el proceso de refinanciación y recapitalización de la Sociedad dominante y para retener a los principales directivos del Grupo. El devengo de dicho plan está condicionado a la finalización exitosa del proceso de refinanciación y recapitalización de la Sociedad dominante, así como a la permanencia en la misma hasta junio del ejercicio 2023. Al 31 de diciembre de 2022, los hitos vinculados a este plan de incentivos se han cumplido, por lo que la Sociedad dominante ha registrado una provisión por importe de 3,6 millones de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuales ha sido pagado un importe de 1,161 millones de euros (0,2 millones de euros al 31 de diciembre de 2021).

Por último, en el ejercicio 2022 la Sociedad dominante ha concedido un plan de incentivos adicional al consejero delegado, a los miembros de la Alta Dirección y a determinados empleados clave. Estos planes de incentivos están diseñados para alcanzar determinados objetivos, especialmente relacionados con determinadas transacciones corporativas de la Sociedad dominante antes del 31 de diciembre de 2025. Adicionalmente, los directivos deben permanecer en la Sociedad dominante en los próximos seis meses desde la fecha de la transacción. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante no tiene suficiente visibilidad para concluir sobre los hitos relacionados con las referidas transacciones corporativas a alcanzar para su devengo, por lo que no se ha reconocido provisión alguna en los estados financieros consolidados.

4.12 Provisiones

En la formulación de las cuentas anuales consolidadas, los Administradores de la Sociedad dominante diferencian entre:

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del estado de situación financiera consolidado surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para el Grupo; concretos en cuanto a su naturaleza pero que requieren estimación en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación; y
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurran, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Salvo que sean considerados como remotos, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria consolidada.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando. El Grupo reconoce una provisión por gastos de reestructuración sólo cuando i) dispone de un plan formal detallado para la reestructuración en el que se identifican, como mínimo, el negocio o la parte del negocio afectada, las principales ubicaciones afectadas, la ubicación, la función y el número aproximado de empleados que serán indemnizados por el cese de sus servicios, los gastos que se llevarán a cabo y cuándo se aplicará el plan, y ii) ha suscitado una expectativa válida en los afectados de que llevará a cabo la reestructuración comenzando a aplicar dicho plan o anunciando sus principales características a los afectados.

Al 31 de diciembre de 2022, el Grupo mantiene registrados en los epígrafes "Provisiones a largo plazo" y "Provisiones a corto plazo" del estado de situación financiera consolidado adjunto unos importes de 1.460 miles de euros y 5.377 miles de euros, respectivamente, (3.829 miles de euros de provisiones a largo plazo y ninguna provisión a corto plazo al 31 de diciembre de 2021) en concepto de provisiones por procedimientos legales en curso y otras contingencias, principalmente.

En octubre de 2020, la Sociedad dominante recibió una solicitud de arbitraje de su cliente Caixabank (anteriormente Bankia), relativa a los servicios prestados a CaixaBank y a un tercero en la venta de una cartera. El importe reclamado por Caixabank en la solicitud de arbitraje es de 9 millones de euros. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas la Dirección del Grupo ha considerado el riesgo como remoto y no se ha registrado importe alguno por este concepto. El procedimiento de arbitraje ha finalizado en el ejercicio 2022 sin ningún impacto para el Grupo.

4.13 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas. Por lo general, los gastos se reconocen con arreglo al principio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Las comisiones por actividad y los otros ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del estado de situación financiera consolidado. En ese sentido, se considera que la prestación se ha realizado en su totalidad cuando se han perfeccionado todos los hitos asociados a la misma. Concretamente, los ingresos por comisiones por actividad se reconocen cuando los activos bajo gestión, propiedad de los clientes del Grupo, han sido enajenados en el caso de los activos inmobiliarios o recuperados en el caso de los activos crediticios. En ese momento, el Grupo aplica al precio de venta del activo inmobiliario, o al valor de tasación en el proceso de conversión de un activo crediticio en activo inmobiliario, o al importe de deuda amortizado del préstamo bajo gestión, el porcentaje de comisión correspondiente a la naturaleza de cada venta de activo inmobiliario, de cada conversión en activo inmobiliario o de cada amortización de activo crediticio de sus clientes, respectivamente, según lo establecido en los contratos de prestación de servicios de gestión que rigen su actividad.

Los otros ingresos por prestación de servicios incluyen principalmente los ingresos registrados por la prestación de servicios de gestión de fondos de titulización a través de la sociedad dependiente Haya Titulización, por servicios de asesoramiento y valoración relacionados con carteras de activos inmobiliarios, por servicios de gestión de alquileres y por otros servicios de valor añadido que complementan el negocio principal del Grupo.

Asimismo, el Grupo reconoce en base mensual la comisión por gestión de los activos incluidos en los perímetros de gestión acordados con los respectivos clientes, aplicando el correspondiente porcentaje de comisión al valor de referencia, establecido contractualmente, de los activos bajo su gestión. La naturaleza de la base que se tomó para determinar contractualmente el valor de referencia de los activos bajo gestión en los distintos contratos de prestación de servicios varía según los citados contratos, pudiendo corresponderse al valor bruto contable de los mismos en los libros de los clientes, a un valor especificado en el momento de la formalización del contrato, o a otros valores que se acordaron en el citado momento con los citados clientes.

4.14 Impuesto sobre beneficios y activos y pasivos por impuesto diferido

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades se reconoce en la cuenta de resultados consolidada, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuesto sobre Sociedades representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio, así como por el efecto de las variaciones de los activos y pasivos por impuesto diferido reconocidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio, después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuesto diferido, tanto por bases imponibles negativas como por deducciones.

Los activos y pasivos por impuesto diferido incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuesto diferido para todas las diferencias temporarias imponibles excepto, en general si la diferencia temporaria se deriva del reconocimiento inicial de un fondo de comercio. Por su parte, los activos por impuesto diferido, identificados con diferencias temporarias sólo se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas van a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos. El resto de activos por impuesto diferido (bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar) solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando se derivan del impuesto sobre sociedades aplicado por la misma autoridad fiscal y el Grupo tiene intención de liquidar sus activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

4.15 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en "moneda extranjera" y se registran en su caso según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, todas las sociedades incluidas en la consolidación tienen el euro como moneda funcional.

En los ejercicios 2022 y 2021, las transacciones en moneda extranjera que se han producido no son significativas, de tal manera que no se incluye información específica al respecto en las notas de la presente memoria consolidada.

4.16 Transacciones con vinculadas

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado (véase Nota 21). Adicionalmente, la documentación de los precios de transferencia se encuentra actualmente en proceso de actualización, con el objetivo de finalizarla en el plazo requerido (antes de la presentación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2022), en base a los requisitos establecidos por la normativa fiscal vigente, por lo que la Dirección del Grupo considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.17 Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, preparado de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

4.18 Homogeneización de partidas

Con el objeto de presentar de forma homogénea las distintas partidas que componen los estados financieros consolidados adjuntos, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en la consolidación, en todos aquellos aspectos que pudiesen tener un efecto significativo, los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad dominante en la elaboración de estos estados financieros.

Todas las sociedades consolidadas cierran su ejercicio social el 31 de diciembre.

4.19 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera consolidado adjunto, los saldos se clasifican en no corrientes y corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que el Grupo espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de la explotación, aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

5. Activos intangibles

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas de "Activos intangibles" y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	Saldos a 31/12/2021	Adiciones	Saldos a 31/12/2022
Coste:			
Patentes, licencias, marcas y similares	37	-	37
Aplicaciones informáticas	70.131	7.393	77.524
Otros activos intangibles de contratos -			
Negocio de gestión grupo Caixabank	125.932	-	125.932
Negocio de gestión grupo Cajamar	224.692	-	224.692
Negocio de gestión grupo Unicaja	84.800	-	84.800
Total coste	505.592	7.393	512.985
Amortización acumulada:			
Patentes, licencias, marcas y similares	(27)	(3)	(30)
Aplicaciones informáticas	(41.720)	(11.008)	(52.728)
Otros activos intangibles de contratos -			
Negocio de gestión grupo Caixabank	(52.134)	(7.911)	(60.045)
Negocio de gestión grupo Cajamar	(168.417)	(22.461)	(190.878)
Negocio de gestión grupo Unicaja	(60.441)	(2.332)	(62.773)
Total amortización acumulada	(322.739)	(43.715)	(366.454)
Deterioro			
Negocio de gestión grupo Caixabank	(23.781)	(4.836)	(28.617)
Negocio de gestión grupo Cajamar	-	(10.393)	(10.393)
Negocio de gestión grupo Unicaja	(22.027)	-	(22.027)
Total deterioro	(45.808)	(15.229)	(61.037)
Valor neto contable:			
Patentes, licencias, marcas y similares	10	-	10
Aplicaciones informáticas	28.411	(3.618)	24.793
Otros activos intangibles de contratos -			
Negocio de gestión grupo Caixabank	50.017	(12.747)	37.270
Negocio de gestión grupo Cajamar	56.275	(32.854)	23.421
Negocio de gestión grupo Unicaja	2.332	(2.332)	-
Total valor neto contable	137.045	(51.551)	85.494

Ejercicio 2021

	Miles de euros			
	Saldos al 31/12/2020	Adiciones	Traspaso a activos mantenidos para la venta (Nota 10)	Saldos al 31/12/2021
Coste:				
Patentes, licencias, marcas y similares	37	-	-	37
Aplicaciones informáticas	61.056	10.376	(1.301)	70.131
Otros activos intangibles de contratos				
Negocio de gestión grupo Caixabank	125.932	-	-	125.932
Negocio de gestión grupo Cajamar	224.692	-	-	224.692
Negocio de gestión grupo Unicaja	84.800	-	-	84.800
Total coste	496.517	10.376	(1.301)	505.592
Amortización acumulada:				
Patentes, licencias, marcas y similares	(23)	(4)	-	(27)
Aplicaciones informáticas	(34.983)	(7.828)	1.091	(41.720)
Otros activos intangibles de contratos				
Negocio de gestión grupo Caixabank	(44.223)	(7.911)	-	(52.134)
Negocio de gestión grupo Cajamar	(145.956)	(22.461)	-	(168.417)
Negocio de gestión grupo Unicaja	(41.163)	(19.278)	-	(60.441)
Total amortización acumulada	(266.348)	(57.482)	1.091	(322.739)
Deterioro				
Negocio de gestión grupo Caixabank	(23.781)	-	-	(23.781)
Negocio de gestión grupo Unicaja	(5.496)	(16.531)	-	(22.027)
Total deterioro	(29.277)	(16.531)	-	(45.808)
Valor neto contable:				
Patentes, licencias, marcas y similares	14	(4)	-	10
Aplicaciones informáticas	26.073	2.548	(210)	28.411
Otros activos intangibles de contratos				
Negocio de gestión grupo Caixabank	57.928	(7.911)	-	50.017
Negocio de gestión grupo Cajamar	78.736	(22.461)	-	56.275
Negocio de gestión grupo Unicaja	38.141	(35.809)	-	2.332
Total valor neto contable	200.892	(63.637)	(210)	137.045

Aplicaciones informáticas

Las adiciones del ejercicio 2022 en la rúbrica "Aplicaciones informáticas" se corresponden principalmente con las inversiones que está realizando la Sociedad dominante en la mejora de sus sistemas informáticos, así como en la implementación de nuevas plataformas. Al 31 de diciembre de 2022, un total de 2.497 miles de euros corresponden a aplicaciones informáticas en desarrollo y, por lo tanto, no se encuentran en uso (3.428 miles de euros al 31 de diciembre de 2021). Al 31 de diciembre de 2022, las adiciones de aplicaciones informáticas pendientes de pago a los correspondientes proveedores ascienden a 3.128 miles de euros (5.370 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) y se encuentran registradas en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto.

Otros activos intangibles – Negocio de gestión grupo CaixaBank

El 3 de septiembre de 2013, el Grupo suscribió un contrato que supuso la adquisición por el Grupo del negocio de gestión de determinados activos inmobiliarios y crediticios del grupo CaixaBank y de SAREB (véase Nota 1.a).

Con fecha 27 de abril de 2018, la Sociedad dominante formalizó un nuevo contrato con CaixaBank, el cual reemplazó el contrato anterior firmado en 2013. El nuevo contrato modificó los términos del anterior contrato, en el cual se añadieron a la administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios actuales, un nuevo perímetro de activos inmobiliarios procedentes de la fusión de Bankia con la entidad Banco Mare Nostrum (BMN), por un periodo indefinido y con un periodo de exclusividad de diez años, a contar desde el 1 de mayo de 2018. Asimismo, se resolvió la prestación por parte de la Sociedad dominante, de cualesquiera servicios bajo el referido contrato inicial de 3 de septiembre de 2013 en relación con los créditos promotor de CaixaBank que se gestionaban bajo el mismo. El precio total establecido por el periodo de diez años de contrato ascendió a 107.687 miles de euros (véase Nota 1-a). Como resultado de la citada operación, el Grupo procedió en el ejercicio 2018 a registrarse un activo intangible por importe de 107.687 miles de euros correspondiente a la adquisición del contrato de gestión de los activos inmobiliarios anteriormente mencionados, y procedió a amortizarse anticipadamente el valor neto contable del activo intangible correspondiente al contrato original que se encontraba pendiente a dicha fecha por un importe de 18.245 miles de euros.

En el ejercicio 2019, CaixaBank vendió a través de una cartera, una parte significativa de los activos inmobiliarios gestionados por la Sociedad dominante (un 30% del valor bruto contable de los entonces activos bajo gestión), así como una cartera de préstamos. Por dichas operaciones, el Grupo generó las correspondientes comisiones de venta por un importe superior a 20 millones de euros. La rápida recuperabilidad del contrato que, sin embargo, es amortizado de manera lineal, llevó a la Dirección del Grupo a evaluar la recuperabilidad del valor neto contable asociado a este activo al cierre del ejercicio 2019 y se registró un deterioro por importe de 23.781 miles de euros.

En el ejercicio 2022, la Dirección del Grupo ha evaluado la recuperabilidad del valor neto contable asociado a este contrato, teniendo en cuenta la estimación de los activos bajo gestión hasta la fecha de finalización del periodo de exclusividad, que se producirá en 2028. Como resultado de esta evaluación, el Grupo ha registrado un deterioro de 4.836 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada. El incremento de los tipos de interés durante el ejercicio 2022 ha impactado en la tasa de descuento aplicada, con un impacto negativo en la valoración de los flujos futuros de efectivo.

Otros activos intangibles – Negocio de gestión grupo Cajamar

En el ejercicio 2014, el Grupo adquirió el negocio de gestión exclusiva de los activos inmobiliarios y crediticios de la entidad financiera Cajamar y vinculadas (véase Nota 1.c). El precio de la citada adquisición del negocio se estableció en una parte fija por importe de 225.000 miles de euros y una parte variable si se adhieren nuevas entidades del grupo Cajamar al contrato, no habiéndose producido tal circunstancia desde la firma de la adquisición.

Como resultado del proceso de asignación del precio pagado (PPA) realizado en el ejercicio 2014, el Grupo reconoció un activo intangible por importe de 224.692 miles de euros correspondiente al valor del negocio adquirido de gestión de activos. Dicho importe se estimó en base a la mejor estimación del valor actual de los ingresos netos generados por el negocio adquirido en función de los escenarios medios del plan de negocio de los inversores y de acuerdo a la duración esperada de diez años para la gestión de los activos propiedad de grupo Cajamar.

Durante el ejercicio 2022, la Dirección del Grupo ha evaluado la recuperabilidad del valor neto contable asociado a este contrato, considerando el importe de los activos bajo gestión hasta su finalización en 2024. Como resultado de esta evaluación, el Grupo ha registrado un deterioro de 10.393 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada. El incremento de los tipos de interés durante el ejercicio 2022 ha impactado en la tasa de descuento aplicada, con un impacto negativo en la valoración de los flujos futuros de efectivo.

Otros activos intangibles – Negocio de gestión grupo Unicaja

Con fecha 8 de agosto de 2017, el Grupo formalizó determinados contratos con el grupo Unicaja (anteriormente Liberbank) mediante los cuales adquiere el negocio de gestión de activos inmobiliarios que son propiedad del



grupo Unicaja, por un precio total de 85.000 miles de euros. El contrato de gestión de activos otorga al Grupo la exclusividad, por un periodo de siete años prorrogable por periodos sucesivos de un año, en la gestión de los citados activos y establece que el volumen de los mismos será objeto de nuevas entradas de activos, a medida que el grupo Unicaja vaya identificando e incorporando al perímetro de gestión, activos con las mismas características que las establecidas para los activos incluidos en el perímetro de gestión inicial.

Como resultado del proceso de asignación del precio pagado (PPA) realizado en el ejercicio 2017, el Grupo reconoció un activo intangible por importe de 84.800 miles de euros correspondiente al valor del negocio adquirido de gestión de activos. Dicho importe se estimó en base a la mejor estimación del valor actual de los ingresos netos generados por el negocio adquirido en función de los escenarios medios del plan de negocio de los inversores y de acuerdo a la duración esperada de siete años para la gestión de los activos propiedad de grupo Unicaja. La aplicación de este criterio no difirió significativamente de la aplicación del criterio de actualización de flujos de caja en base al plan de negocio del Grupo.

En el ejercicio 2020, debido a la situación de pandemia y considerando la vida restante del contrato de gestión, la Dirección del Grupo evaluó la recuperabilidad del valor neto contable asociado al contrato de negocio de gestión de activos de Unicaja y procedió a registrar un deterioro de 5.496 miles de euros.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, la Sociedad dominante recibió una notificación formal de Unicaja comunicando la resolución anticipada de su contrato de gestión de activos, que se ha hecho efectiva el 2 de junio de 2022. En este sentido, en el ejercicio 2021 el Grupo modificó la vida útil del contrato en función del nuevo vencimiento y estimó en 2.332 miles de euros los flujos de caja que generaría el contrato hasta su nuevo vencimiento. En consecuencia, en el ejercicio 2021 el Grupo registró un deterioro por importe de 16.531 miles de euros para ajustar el valor neto contable del activo intangible a dicho valor en uso estimado. Al 31 de diciembre de 2022, el Negocio de gestión grupo Unicaja está totalmente amortizado.

Test de deterioro

En la fecha de cada estado de situación financiera consolidado, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos intangibles relacionados con los contratos de gestión, y si existen indicios de que dichos activos han sufrido algún cambio en su valor recuperable, la Dirección del Grupo realiza un test de deterioro para los activos afectados, que conlleva a calcular el valor en uso de los activos según la metodología del descuento de flujos de caja.

A 31 de diciembre de 2022 la Dirección del Grupo ha realizado tests de deterioro para los activos intangibles asociados a los dos contratos de negocio (CaixaBank y Cajamar) que tiene registrados en el estado de situación financiera consolidado. Para ello, la Dirección del Grupo elabora un plan de negocio abarcando un espacio temporal acorde a la duración de exclusividad de los contratos descritos en la Nota 1, basado en proyecciones que constituyen la actividad principal del Grupo y siendo los principales componentes de dicho plan los siguientes:

- Proyecciones de entradas de nuevos activos inmobiliarios o crediticios al perímetro de activos bajo gestión (*REOs y REDs*).
- Proyecciones de transformación de activos crediticios en activos inmobiliarios (*REO Conversion*).
- Proyecciones de salidas de activos inmobiliarios y crediticios de los activos bajo gestión, teniendo en cuenta tanto las unidades venidas o recuperadas, como el precio correspondiente.

Las proyecciones de salidas, entradas y transformación de activos bajo gestión se basan en la experiencia histórica adquirida y en las estimaciones de la evolución futura de los activos crediticios, y se determinan en función del perfil de cada cliente. En relación con las entradas, la Dirección del Grupo estima la evolución futura de la morosidad de los préstamos, que dependerá de la tasa de impago de los préstamos en las cuentas anuales de sus clientes y en la manera en la que éstos los gestionarán o los convertirán en activos inmobiliarios. En este sentido, se asume un incremento en la tasa de impago de los préstamos debido a las condiciones macroeconómicas y el aumento de los tipos de interés a partir del ejercicio 2022. En consecuencia, se esperan que incrementen las entradas (tanto de activos crediticios como inmobiliarios) a lo largo de los años proyectados. En lo que se refiere a las salidas, la Dirección del Grupo estima el volumen de ventas en base a (i) las tendencias observadas en los últimos años en la realización de su propia actividad, (ii) el grado de predisposición de los clientes en formalizar operaciones, según sus propios presupuestos y/u objetivos, (iii) otros factores exógenos como los cambios regulatorios que pueden afectar a sus clientes, o procesos de fusiones que podrían impactar

en los clientes. Asimismo, la Dirección del Grupo estima el precio de las salidas en base a su experiencia histórica y en base a un crecimiento moderado estimado del sector inmobiliario.

Además, para la preparación del test de deterioro la Dirección del Grupo no ha considerado valor terminal alguno para los contratos, a pesar de que el contrato de negocio de gestión de activos de CaixaBank es de duración indefinida.

Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos de cada uno de los activos para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

En base a la metodología anteriormente descrita, la Dirección del Grupo ha realizado el test de deterioro de los negocios de gestión de activos y ha determinado que existen indicios de deterioro tanto para el negocio de gestión del Negocio de gestión grupo Caixabank, como del Negocio de gestión grupo Cajamar, registrando deterioros por importe de 4.836 y 10.393 miles de euros, respectivamente, en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de resultados consolidada.

En el ejercicio 2021, tras realizar el test de deterioro del Negocio de gestión grupo Unicaja, el Grupo registró un deterioro de 16.531 miles de euros.

6. Fondo de comercio

No ha habido movimientos en la rúbrica del fondo de comercio del Grupo en el ejercicio 2022.

Los movimientos habidos en la rúbrica de fondo de comercio del Grupo en el ejercicio 2021 fueron los siguientes:

	Miles de euros		
	31/12/2020	Traspaso a activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 10)	31/12/2021
Haya Titulización	4.265	(4.265)	-
Unidad generadora de efectivo Haya Property Management (Gesnova)	1.814	-	1.814
Unidad generadora de efectivo Divarian (Nota 1.f)	253	-	253
Total	6.332	(4.265)	2.067

El traspaso reflejado en la tabla superior se corresponde con la clasificación del fondo de comercio de Haya Titulización como "mantenido para la venta" debido al acuerdo de venta alcanzado con Beka Financial Market Holding, S.L. en el que la Sociedad dominante vendió el 100% de las acciones de Haya Titulización (véase Nota 10).

Al cierre de cada ejercicio, o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar, mediante el denominado test de deterioro, la posible existencia de pérdidas permanentes de valor que reduzcan el valor recuperable de los fondos de comercio a un importe inferior al coste neto registrado.

Para realizar el mencionado test de deterioro, los fondos de comercio son asignados a una o más unidades generadoras de efectivo. El valor recuperable de cada unidad generadora de efectivo se determina como el mayor entre el valor en uso y el precio de venta neto que se obtendría de los activos asociados a la unidad generadora de efectivo. En el caso de las principales unidades generadoras de efectivo a las que se han asignado fondos de comercio, su valor recuperable es el valor en uso de las mismas.

El valor en uso se ha calculado a partir de los flujos futuros de efectivo estimados elaborados por la Dirección del Grupo. Estas estimaciones incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y costes de las unidades generadoras de efectivo utilizando previsiones sectoriales y expectativas futuras.

Estas previsiones futuras cubren los próximos cinco años, incluyendo un valor residual adecuado a cada negocio en el que se aplica una tasa de crecimiento esperado constante próxima a cero.

A efectos de calcular el valor actual de estos flujos, se descuentan a una tasa que refleja el coste medio ponderado del capital empleado ajustado por el riesgo país y riesgo negocio correspondiente a cada unidad generadora de efectivo.

Unidad generadora de efectivo Haya Property Management

La unidad generadora de efectivo Haya Property Management se corresponde con la actividad de gestión de inmuebles arrendados, actividad que llevaba a cabo la sociedad dependiente Gesnova Gestión Inmobiliaria Integral, S.L.U., antes de su absorción por fusión por la Sociedad dominante en el ejercicio 2016.

Las principales variables en las que se ha basado la Dirección del Grupo para determinar el valor en uso del negocio de gestión de inmuebles arrendados son los siguientes:

- Evolución del volumen de activos inmobiliarios gestionados: la Dirección del Grupo ha considerado nuevas entradas de inmuebles a gestionar, considerando el flujo esperado de conversión de activos crediticios gestionados por la Sociedad dominante, en activos inmobiliarios, aunque dichas nuevas entradas no suponen un impacto significativo en los flujos totales proyectados.
- Evolución del comisionamiento: la Dirección del Grupo ha considerado únicamente los ingresos por comisiones de gestión de inmuebles arrendados, obviando los potenciales ingresos anexos a su actividad de gestión. Por otra parte, no se ha considerado incremento alguno en el porcentaje de comisionamiento.

En base a dicho análisis, la Dirección del Grupo ha concluido que no existe deterioro alguno en el fondo de comercio asociado a la unidad de negocio generadora de efectivo Haya Property Management (Gesnova) en los ejercicios 2022 y 2021.

7. Inversiones financieras

El movimiento habido durante los ejercicios 2022 y 2021 en las cuentas de los epígrafes "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" del estado de situación financiera consolidado adjunto es el siguiente:

Inversiones financieras a largo y corto plazo

Ejercicio 2022

	Miles de euros				Saldo al 31/12/2022
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Transposos	Bajas	
Otros activos financieros	768	5.077	(427)	(186)	5.232
Total inversiones financieras a largo plazo	768	5.077	(427)	(186)	5.232
Crédito al Accionista Único	98.834	-	726	(99.560)	-
Intereses del crédito al Accionista Único	726	2.618	(726)	(2.618)	-
Otros activos financieros	109	3.259	427	(76)	3.719
Total inversiones financieras a corto plazo	99.669	5.877	427	(102.254)	3.719

Ejercicio 2021

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Trasposos	Bajas	Saldo al 31/12/2021
Crédito al Accionista Único	93.315	-	(93.315)	-	-
Otros activos financieros	920	1	-	(153)	768
Total inversiones financieras a largo plazo	94.235	1	(93.315)	(153)	768
Crédito al Accionista Único	-	-	98.834	-	98.834
Intereses del crédito al Accionista Único	686	5.559	(5.519)	-	726
Otros activos financieros	23	86	-	-	109
Total inversiones financieras a corto plazo	709	5.645	93.315	-	99.669

El 27 de noviembre de 2017, la Sociedad dominante concedió a su Accionista Único en ese momento, Promontoria Holding 62, B.V., un crédito ("upstream loan") por importe de 88.090 miles de euros, con vencimiento en el mes de noviembre del 2022. El citado crédito devengaba intereses de mercado, con liquidación semestral pudiendo ser capitalizadas, a decisión unilateral de Promontoria Holding 62, B.V. Al 31 de diciembre de 2021, Promontoria Holding 62, B.V. capitalizó intereses por importe de 5.519 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados y pendientes de pago ascendieron a 726 miles de euros. En el ejercicio 2022, Promontoria Holding 62, B.V. ha capitalizado los intereses pendientes de pago a cierre del ejercicio 2021. Asimismo, con fecha 14 de junio de 2022, en el marco del proceso de refinanciación, Haya Holdco 2 PLC ha aceptado convertirse en el prestatario de este crédito (véase Nota 12). Posteriormente, Haya Holdco 2 PLC ha aprobado una distribución parcial de su aportación al patrimonio neto de la Sociedad dominante mediante la cancelación del crédito, cuyo importe pendiente en este momento ascendía a 102.173 miles de euros.

Adicionalmente, en el ejercicio 2022 las adiciones de activos financieros no corrientes y corrientes incluyen el saldo pendiente asociado a la venta de Haya Titulización, S.G.F.T., S.A.U por importes de 3.666 y 1.834 miles de euros, respectivamente (véase Nota 2).

Asimismo, al 31 de diciembre de 2022, la Dirección del Grupo espera el reembolso por el contrato de seguro vigente de algunos de los gastos necesarios para liquidar determinadas provisiones (véase Nota 4.12) y, por lo tanto, ha reconocido como un activo el derecho de reembolso por el importe que es prácticamente cierto que el Grupo recibirá una vez liquidada la obligación. El derecho de reembolso ha sido reconocido en las líneas de otros activos financieros no corrientes y otros activos financieros corrientes de la tabla anterior por importes de 1.411 y 1.425 miles de euros, respectivamente. El cobro del derecho de reembolso no corriente depende de la evolución del proceso del litigio subyacente y no se espera antes del ejercicio 2024.

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de las inversiones financieras al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no difiere significativamente de su valor razonable.

8. Arrendamientos

8.1 Activos por derecho de uso

El Grupo tiene contratados varios alquileres con los arrendadores de inmuebles, cuyos plazos de arrendamiento oscilan entre 3 y 5 años.

El movimiento de los activos por derecho de uso por los contratos de arrendamiento en 2022 y 2021 es el siguiente:



	Miles de euros		
	Saldo a 31/12/2021	Adiciones	Saldo a 31/12/2022
Coste	5.714	-	5.714
Amortización	(3.209)	(1.588)	(4.797)
Valor neto contable	2.505	(1.588)	917

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Coste	6.403	1.017	(1.706)	5.714
Amortización	(3.131)	(1.634)	1.556	(3.209)
Valor neto contable	3.272	(617)	(150)	2.505

Adicionalmente, el Grupo ha reconocido en la cuenta de resultados consolidada adjunta un gasto por importe de 639 miles de euros correspondiente a otros arrendamientos operativos (616 miles de euros en 2021).

8.2 Pasivos por arrendamiento

El detalle de las obligaciones de pago derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo al 31 de diciembre de 2022, en función de su vencimiento, es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	2023	2024	Total
Pasivos por arrendamiento	927	69	996
Total pasivos por arrendamiento	927	69	996

Ejercicio 2021

	Miles de euros			
	2022	2023	2024	Total
Pasivos por arrendamiento	1.653	907	53	2.613
Total pasivos por arrendamiento	1.653	907	53	2.613

Los intereses reconocidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022 por los pasivos por arrendamiento han ascendido a 134 miles de euros (149 miles de euros en el ejercicio 2021).

Los pagos realizados en el ejercicio 2022 por los contratos de arrendamiento reconocidos en los epígrafes de "Pasivos por arrendamiento" del estado de situación financiera consolidada adjunto, han ascendido a 1.751 miles de euros (1.828 miles de euros en 2021).

9. Otros activos financieros a corto plazo

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del estado de situación financiera consolidado adjunto incluye la tesorería del Grupo, la cual se encuentra pignorada en garantía de la financiación recibida por el mismo (véase Nota 12).

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros del citado epígrafe al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no difiere significativamente de su valor razonable.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunto, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	71.878	90.857
Provisiones comerciales	(19.363)	(1.228)
Personal	3	11
Deudores varios	116	625
Créditos con Administraciones Públicas (Nota 19.2)	1.079	1.013
Total	53.713	91.278

Al 31 de diciembre de 2022, la práctica totalidad de las cuentas a cobrar presentadas en la rúbrica "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del estado de situación financiera consolidado adjunto se mantienen con cinco clientes, Caixabank, Cajamar, Unicaja, Divarian y BBVA (seis clientes en 2021, SAREB, Caixabank, Cajamar, Unicaja, Divarian y BBVA). El importe incluido en la rúbrica "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" desglosado en la tabla anterior al 31 de diciembre de 2022 corresponde a facturas emitidas por importe de 43.806 miles de euros (31.354 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) y a provisiones de facturas pendientes de emitir por importe de 28.072 miles de euros (59.503 miles de euros a 31 de diciembre de 2021), según la periodicidad acordada en los contratos de prestación de servicios formalizados con dichos clientes (véase Nota 1).

El 2 de diciembre de 2021, la Sociedad dominante recibió una notificación formal de Unicaja comunicando la resolución anticipada del contrato, la cual ha sido efectiva el 2 de junio de 2022 (ver Nota 1). De acuerdo con los términos del contrato, el Grupo tenía derecho a recibir un pago compensatorio, cuyo importe ha sido calculado por la Sociedad dominante en base a su interpretación del contrato de Liberbank. En este sentido, el Grupo ha emitido una factura a Unicaja en concepto de pago compensatorio por importe de 31.881 miles de euros. Sin embargo, el 1 de julio de 2022, Unicaja ha liquidado un importe inferior que el facturado (14.438 miles de euros), alegando que no estaba de acuerdo con el importe determinado por el Grupo. Como resultado de esta disputa, y aunque el Grupo considera que tiene derecho a recibir el importe total, se ha reconocido una provisión por la diferencia (17.443 miles de euros) en el epígrafe "Otros gastos de explotación" en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022. En cualquier caso, a fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el Grupo, con el apoyo de sus asesores legales, ha presentado una demanda ante los tribunales contra Unicaja Banco, S.A. reclamando el importe pendiente de pago por la factura emitida junto con los intereses de demora correspondientes, que ha sido respondida por Unicaja Banco, S.A..

La Dirección del Grupo considera que no existen partidas con riesgo de morosidad adicionales a las provisionadas al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

Del saldo de la rúbrica "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" de la tabla anterior a 31 de diciembre de 2022, un importe de 23.617 miles de euros (69.406 miles de euros al 31 de diciembre de 2021), correspondiente a los clientes CaixaBank y Cajamar (CaixaBank, Sareb, Cajamar y Unicaja al 31 de diciembre de 2021), se encuentra pignorado en garantía de la financiación recibida por el Grupo (véase Nota 12).

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no difiere significativamente de su valor razonable.

10. Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo clasificó los activos y pasivos relacionados con su entidad subsidiaria Haya Titulización como mantenidos para la venta debido al acuerdo firmado en octubre de 2022 con un inversor para la venta del 100% de las acciones de dicha filial. Con fecha 27 de junio de 2022 la operación ha obtenido la aprobación regulatoria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), y el 7 de julio de 2022, la Sociedad dominante ha vendido la totalidad de las acciones de la filial Haya Titulización por importe de 12.500 miles de euros. El precio de venta incluye un precio aplazado de 4.675 miles de euros y un precio variable de 825 miles de euros (véase Nota 2).

Al 31 de diciembre de 2021, los activos y pasivos relacionados con la venta de Haya Titulización y clasificados como disponibles para la venta fueron los siguientes:

	Miles de euros
ACTIVOS NO CORRIENTES:	
Activos intangibles	210
Propiedad, planta y equipos	49
Fondo de comercio	4.265
Activos por impuesto diferido	6
Total activos no corrientes	4.530
ACTIVOS CORRIENTES:	
Activos financieros a corto plazo-	1.821
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	517
Efectivo y otros líquidos equivalentes	1.304
Otros activos corrientes	4
Total activos corrientes	1.825
TOTAL ACTIVO	6.355
PASIVOS NO CORRIENTES:	
Otros pasivos financieros	247
Otros pasivos corrientes	484
Acreedores comerciales	833
Total pasivos corrientes	1.564
TOTAL PASIVO	1.564

Los ingresos y el beneficio neto de esta sociedad subsidiaria durante el año 2022 y hasta el 7 de julio de 2022, fecha de enajenación, han ascendido a 1.489 y 380 miles de euros, respectivamente (3.100 y 872 miles de euros, respectivamente, en el ejercicio 2021).

11. Patrimonio neto

11.1 Capital suscrito

Tal y como se describe en la Nota 1, la Sociedad dominante se constituyó en el ejercicio 2013, mediante la emisión de 3.010 participaciones con valor unitario nominal de 1 euro.

Con fecha 1 de agosto de 2013, Promontoria Holding 62, B.V. adquirió la totalidad de las 3.010 participaciones a un precio equivalente al valor nominal de las mismas, convirtiéndose en el socio único (ahora accionista único) de la Sociedad dominante.

En escritura pública de fecha 10 de octubre de 2013, Promontoria Holding 62, B.V. (Accionista Único), suscribió la totalidad de una ampliación de capital de la Sociedad dominante por importe de 830 miles de euros, con una prima de emisión de 7.470 miles de euros, a través de una aportación dineraria de 8.300 miles de euros. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 24 de octubre de 2013. Dicha ampliación, realizada con la finalidad de fortalecer la estructura patrimonial de la Sociedad dominante y dotarla de mayor equilibrio patrimonial, se formalizó mediante la creación de 830.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de nueve euros.

Durante el ejercicio 2014, en escritura pública de fecha 3 de julio de 2014, el Accionista Único suscribió la totalidad de una nueva ampliación de capital de la Sociedad dominante por importe de 5.400 miles de euros, con una prima de emisión de 48.600 miles de euros, a través de una aportación dineraria de 54.000 miles de euros. Esta ampliación de capital fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 8 de agosto de 2014. Dicha ampliación, fue realizada con la finalidad de dotar la Sociedad dominante de los recursos necesarios para la adquisición y ampliación de capital de la sociedad dependiente Laformata Servicios y Gestiones, S.L.U. (véase Nota 1), se formalizó mediante la creación de 5.400.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de nueve euros.

Asimismo, con fecha 30 de diciembre de 2014, la Sociedad dominante elevó a público otra ampliación de capital desembolsada el 29 de diciembre de 2014, suscrita en su totalidad por el Accionista Único, por importe de 3.000 miles de euros, con una prima de 27.000 miles de euros, a través de una aportación dineraria de 30.000 miles de euros. Dicha ampliación, que se formalizó mediante la creación de 3.000.000 participaciones de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de nueve euros, fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 26 de enero de 2015. La finalidad de la misma fue financiar parcialmente el desembolso asociado al contrato firmado con SAREB (véase Nota 1.b).

Con fecha 3 de julio de 2015, el Accionista Único suscribió la totalidad de una ampliación de capital de la Sociedad dominante por importe de 450 miles de euros, con una prima de emisión de 4.050 miles de euros a través de una aportación no dineraria, consistente en la entrega del 100% de las acciones de las sociedades Haya Online, S.A.U y Gesnova, Gestión Inmobiliaria Integral, S.L.U. Esta ampliación de capital se formalizó mediante la creación de 450.000 nuevas participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas y una prima de emisión de nueve euros, y fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de agosto de 2015.

Con fecha 11 de abril de 2022, Promontoria Holding 62, B.V. ("PH62") vendió a Haya Holdco 2 PLC 9.683.010 acciones, con un valor nominal de 1 euro cada una, numeradas del 1 al 9.683.010, ambas incluidas, totalmente suscritas y desembolsadas, que representan el 100% del capital social de la Sociedad dominante, por un importe aproximado de 102.179 miles de euros. La cuenta a cobrar resultante no se pagó por adelantado, sino que se dejó pendiente, formalizándose un crédito entre Promontoria Holding 62, B.V. como prestamista y Haya Holdco 2 PLC como prestatario (el "PH62 SHL"). El crédito fue cancelado mediante la aceptación por parte de Haya Holdco 2 PLC de la deuda mantenida por Promontoria Holding 62, B.V. con la Sociedad dominante por el mismo importe (102.179 miles de euros).

El capital suscrito al 31 de diciembre de 2022 y 2021 está representado por 9.683.010 participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Asimismo, al 31 de diciembre de 2022 el Accionista Único de la Sociedad dominante es Haya Holdco 2 PLC (Promontoria Holding 62, B.V. al 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre de 2022, las participaciones sociales de la Sociedad dominante se encuentran afectas en su totalidad en garantía (prenda) en el contexto de la financiación obtenida el 14 de junio de 2022 (véase Nota 12). Esta prenda se extenderá a cualesquiera nuevas participaciones sociales de la Sociedad dominante y a cualquier elemento que pudiera sustituir las participaciones en caso de fusión, escisión, disolución, liquidación, ampliación o reducción de capital, conversión, cambio o transformación de las participaciones o cualquier otro evento similar que pudiera afectar a la Sociedad dominante o a sus participaciones sociales. Asimismo, la citada prenda se extenderá a todos los importes resultantes de devoluciones, intereses, dividendos o distribuciones producidos por las citadas participaciones o correspondientes a las mismas.

Al 31 de diciembre de 2021, las participaciones sociales de la Sociedad dominante se encontraban afectas en su totalidad en garantía (prenda) de la financiación obtenida el 27 de noviembre de 2017 (véase Nota 12). Esta financiación ha sido compensada en su totalidad en el ejercicio 2022 en el proceso de reestructuración de la deuda del Grupo (véase Nota 12).

11.2 Prima de emisión

De acuerdo con la normativa vigente, la Sociedad dominante ha registrado en este epígrafe, la prima de emisión asociada a las ampliaciones de capital descritas en el apartado anterior. En los ejercicios 2015 y 2017 parte de la prima de emisión anteriormente mencionada fue devuelta mediante el reparto de dividendos por importe de 35.294 y 5.995 miles de euros, respectivamente. El valor unitario nominal de la prima de emisión asciende a 4,7 euros por participación al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

11.3 Reservas

El desglose de las reservas al 31 de diciembre de 2022 y 2021 por tipología y por sociedades es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	Reservas restringidas	Reservas de libre disposición	Otras reservas	Total
Haya Real Estate, S.A.U. (Sociedad dominante)	1.937	(58.954)	1.049	(55.968)
Total	1.937	(58.954)	1.049	(55.968)

Ejercicio 2021

	Miles de euros			
	Reservas restringidas	Reservas de libre disposición	Otras reservas	Total
Haya Real Estate, S.A.U. (Sociedad dominante)	1.937	(46.987)	790	(44.260)
Total	1.937	(46.987)	790	(44.260)

Reservas restringidas

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance al menos el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 20% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 10% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, dicha reserva se encuentra totalmente constituida en el balance de la Sociedad dominante.

Reservas de libre disposición

Con fecha 15 de noviembre de 2019 el Accionista Único en este momento, Promontoria Holding 62, B.V., aprobó el reparto de un dividendo por importe de 5.210 miles de euros con cargo a reservas voluntarias, destinado a compensar los intereses devengados y capitalizados del crédito ("upstream loan").

Al cierre de los ejercicios 2022 y 2021, existen determinadas limitaciones a la distribución de dividendos derivadas de acuerdos formalizados por el Grupo en el contexto de la obtención de la financiación descrita en la Nota 12.

Otras reservas

Las "Otras reservas" de la tabla anterior se corresponden principalmente con el efecto acumulado de determinadas diferencias en el tratamiento contable de los fondos de comercio entre los marcos normativos de información financiera individuales y consolidados de la Sociedad dominante.

11.4 Aportaciones de socios

El 14 de junio de 2022 Haya Holdco 2 PLC, en el contexto del proceso de reestructuración de la deuda descrito en la Nota 12, ha aportado 202.179 miles de euros al patrimonio de la Sociedad dominante en concepto de aportación en especie, compensando el importe pendiente por el mismo importe del crédito intragrupo entre la Sociedad dominante (como prestataria) y Holdco 2 PLC (como prestamista) (véase Nota 12).

Asimismo, el 14 de junio de 2022, Haya Holdco 2 PLC ha aprobado la distribución, con cargo al epígrafe "Otras aportaciones de socios", de 102.179 miles de euros, liquidados mediante la devolución de un crédito por el mismo importe que mantenía Haya Real Estate, S.A.U. frente a Haya Holdco 2 PLC. Como se indica en la Nota 11.3 anterior, la posición deudora de Haya Holdco 2 PLC con Haya Real Estate, S.A.U. surgió como parte del acuerdo de compraventa de las acciones de Haya Real Estate, S.A.U. formalizado entre Promontoria Holding 62, B.V. y Haya Holdco 2 PLC.

El importe restante de 3.900 miles de euros registrado en el epígrafe "Aportaciones de socios" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunto se corresponde con el importe abonado en ejercicios anteriores en relación a un plan de incentivos diseñado en el año 2013 y formalizado con una sociedad vinculada al Accionista Único de la Sociedad dominante, con el propósito de retribuir a las citadas personas por sus servicios prestados al Grupo durante un determinado tiempo y, en algunos casos, por el cumplimiento de determinados objetivos económicos y financieros.

En caso de producirse nuevos retornos al Accionista Único, mediante reparto de dividendos (que supongan una salida de tesorería), venta de participaciones u otras operaciones con los elementos patrimoniales, las personas acogidas al mencionado plan percibirían sus porcentajes individuales sobre los mismos. A fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas no es posible evaluar el importe, si lo hubiera, de los citados retornos futuros a los que se aplicarían el citado plan.

11.5 Gestión de capital

El Grupo gestiona su estructura de capital para garantizar que las entidades que lo conforman puedan seguir cumpliendo el principio de empresa en funcionamiento mediante la optimización del equilibrio entre deuda y patrimonio neto.

La estructura de capital del Grupo se compone de deuda neta (la financiación detallada en la Nota 12, compensados por la tesorería y activos financieros líquidos) y patrimonio neto del Grupo (que se compone de capital social, prima de emisión, reservas y beneficios no distribuidos, desglosados en la presente Nota).

La estrategia del Grupo en 2022 se ha centrado en maximizar su capacidad de generación de caja, al tiempo que, junto con su Accionista Único, ha explorado alternativas para afrontar sus retos financieros y patrimoniales (véase Nota 3.4).

Endeudamiento financiero

El endeudamiento financiero al cierre del ejercicio 2022 y 2021 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Deudas con entidades de crédito, bonos y otras deudas (Nota 12) (*)	-	424.920
Deudas con empresas del Grupo (Nota 12)	122.215	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(29.470)	(117.113)
Deuda neta	92.745	307.807
Patrimonio neto	34.582	3.446
Endeudamiento (Deuda neta / Patrimonio neto)	2,68x	89,32x

(*) No incluyen los pasivos por arrendamiento.

El Grupo define la deuda neta como el total de la deuda financiera, definida como la suma de las deudas con entidades de crédito, bonos y otras deudas a largo y corto plazo, incluyendo los intereses devengados no liquidados, menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes.

Adicionalmente, la Sociedad dominante garantiza la emisión de bonos (Senior secured notes) emitidos por Haya Holdco 2, PLC (véase Nota 12).

12. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas por bonos emitidos y deuda con sociedades del Grupo y asociadas a largo y corto plazo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 según su composición y vencimiento es el siguiente:

31 de diciembre de 2022

	Miles de euros				
	Nominal	2023	2024	2025	Total
Deudas con empresas del Grupo (SHL)	135.743	19.598	20.115	81.210	120.923
Intereses devengados (SHL)	-	1.292	-	-	1.292
Total deudas	135.743	20.890	20.115	81.210	122.215

31 de diciembre de 2021

	Miles de euros		
	Nominal	Corriente	Total
Bonos	423.950	422.123	422.123
Línea de crédito	14.400	-	-
Intereses devengados (bonos)	-	2.779	2.779
Intereses devengados (línea de crédito)	-	18	18
Total deudas	438.350	424.920	424.920

El movimiento habido en los ejercicios 2022 y 2021 de las deudas a largo plazo y corto plazo es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros						
	Saldo a 31/12/2021	Pagos realizados	Reestructuración de la deuda	Reconocimiento de coste amortizado	Capitalización de la deuda	Reconocidos en la cuenta de Resultados	Saldo a 31/12/2022
Deudas con empresas del Grupo (SHL)	-	(87.829)	425.752	(19.795)	(202.179)	4.974	120.923
Intereses devengados (SHL)	-	(7.021)	-	-	-	8.313	1.292
Bonos	422.123	-	(423.950)	-	-	1.827	-
Intereses devengados (bonos)	2.779	(11.027)	(1.802)	-	-	10.050	-
Intereses devengados (línea de crédito)	18	(361)	-	-	-	343	-
Total deudas	424.920	(106.238)	-	(19.795)	(202.179)	25.507	122.215

Ejercicio 2021

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2020	Pagos realizados	Reconocidos en la cuenta de Resultados	Saldo a 31/12/2021
Bonos	420.034	-	2.089	422.123
Línea de crédito	3.900	(3.900)	-	-
Intereses devengados (bonos)	2.811	(22.146)	22.114	2.779
Intereses devengados (Línea de crédito)	15	(238)	241	18
Otros	-	(168)	168	-
Total deudas	426.760	(26.452)	24.612	424.920

Emisión de bonos (Senior secured notes) y deudas con empresas del Grupo

En el ejercicio 2022, el Grupo ha cancelado la deuda pendiente asociada a la emisión de bonos (SSN existentes) formalizada el 15 de Noviembre de 2017 cuyas principales características fueron las siguientes:

Deuda original (SSN existentes)

- Emisión de bonos por un importe nominal de 425 millones de euros, compuesto por dos tramos:
 - o un tramo de 250 millones de euros con un cupón anual fijo del 5,25%, a liquidar semestralmente. El importe pendiente de pago por este tramo en la fecha de cancelación de la deuda ascendía a 214.925 miles de euros.
 - o un tramo de 225 millones de euros con un cupón variable de Euribor a tres meses (sujeto a un mínimo del 0%) más un diferencial de 5,125% anual, a liquidar trimestralmente. El importe pendiente de pago por este tramo en la fecha de cancelación de la deuda ascendía a 209.025 miles de euros.

Estas emisiones, que se realizaron en el mercado Euro MTF en Luxemburgo, tenían como garantía, entre otras, prenda sobre las acciones representativas del capital social de la Sociedad dominante (véase Nota 11), prenda sobre los instrumentos de patrimonio representativos del capital de la sociedad dependiente, Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U., prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de ciertos contratos de servicing con sus clientes, prenda de determinadas cuentas bancarias de la

Sociedad dominante y prenda sobre los derechos de crédito derivados de determinadas pólizas de seguro suscritas por la Sociedad dominante.

Además de estas prendas, la sociedad dependiente Haya Titulización actuó como garante solidaria de la financiación hasta su venta. El contrato de obligaciones también estableció determinadas limitaciones generalmente establecidas en este tipo de financiación y que afectaban a la disposición de nuevas líneas de financiación, de los activos y de los elementos patrimoniales del Grupo.

Esta deuda se registró a coste amortizado, considerando los costes incurridos en la formalización de dicha financiación. Al 31 de diciembre de 2021, el importe de los citados costes incurridos, pendientes de imputar a la cuenta de resultados consolidada ascendió 1.827 miles de euros y ha sido imputado a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2022, de acuerdo con el marco normativo aplicable al Grupo.

Proceso de refinanciación, recapitalización y reembolso

Con fecha 18 de febrero de 2022, el Grupo llegó a un acuerdo con un comité que representa a más del 60% de los titulares de los SSN existentes, para ejecutar un acuerdo de bloqueo ("LUA") en el que el comité ad-hoc acordó apoyar la formalización de una refinanciación de deuda y una recapitalización del Grupo. De acuerdo con los términos acordados en el LUA y el acuerdo de recapitalización, la Sociedad dominante reembolsó una parte de los SSN existentes utilizando el exceso de efectivo en la fecha en que se formalizó la recapitalización y a la par intercambió los SSN existentes restantes después de dicho reembolso por nuevos SSN emitidos por Haya Holdco 2 PLC, con las condiciones siguientes:

- vencimiento último el 31 de noviembre de 2025;
- tipo de interés anual actualizable trimestralmente, igual a la suma de (i) Euribor a tres meses (sujeto a un mínimo de 0%) más (ii) un diferencial de 9% según lo establecido por el agente de la financiación; y
- la Sociedad dominante y Haya Holdco 1 LTD (el socio último del Grupo, domiciliada en el Reino Unido) como garantes de los nuevos SSN.

Con fecha 3 de mayo de 2022, los titulares de SSN existentes que poseían el 95,24% del valor principal pendiente de amortizar por los SSN existentes han acordado adherirse al acuerdo de bloqueo ("LUA"). Como parte del proceso de reestructuración de la deuda, con fecha 11 de abril de 2022, Haya Holdco 2 PLC accedió a ser parte coemisora de los SSN existentes, junto con la Sociedad dominante.

Con fecha 14 de junio de 2022 en el marco del proceso de reestructuración de la deuda y recapitalización del Grupo, la Sociedad dominante fue liberada de sus obligaciones como coemisor de los SSN existentes, y formalizándose un préstamo (el "SSNs SHL") entre la Sociedad dominante (como prestataria) y Holdco 2 PLC (como prestamista) por un importe de 425.752 miles de euros, de los cuales 423.950 miles de euros correspondían al importe principal pendiente de pago de los SSN existentes y 1.802 miles de euros correspondían a los intereses devengados y pendientes de pago a la fecha de formalización del acuerdo (14 de junio de 2022). El vencimiento último de la deuda es en noviembre del ejercicio 2025, y de acuerdo con los términos del contrato el prestatario puede pagar por adelantado la totalidad o una parte del préstamo (junto con todos los intereses devengados por el mismo). El préstamo se reembolsará en caso de un pago de todos los importes pendientes de los nuevos bonos emitidos por Haya HoldCo 2, PLC garantizadas por la Sociedad dominante. El préstamo devenga un tipo de interés de Euribor más un diferencial de mercado del 9%.

Asimismo, con fecha 14 de junio de 2022:

- Haya Holdco 2 PLC capitalizó 202.179 miles de euros de los SSNs SHL y aportó dicha cantidad al patrimonio neto de la Sociedad dominante en el epígrafe "Otras aportaciones de los socios" en el estado de situación financiera consolidado (véase Nota 12).
- La Sociedad dominante amortizó 57.322 miles de los SSN SHL utilizando el excedente de efectivo disponible en la fecha de la operación, con el objetivo de financiar el reembolso parcial y el pago de los intereses devengados por los SSN existentes.
- La Sociedad dominante realizó un reparto de 102.179 miles de euros, liquidado en especie, mediante la devolución del crédito por el mismo importe que mantenía Haya Real Estate, S.A.U. frente a Haya Holdco 2 PLC. (véase Nota 11.4).

De acuerdo con la NIIF 9, el Grupo ha concluido que, a efectos de Haya Real Estate, S.A.U., el proceso de refinanciación llevado a cabo en el ejercicio 2022 da lugar al reembolso de la deuda anterior (SSNs existentes) y

al reconocimiento de la nueva financiación formalizada con su Accionista Único (SHL). Por ello, ha procedido a dar de baja la deuda asociada a la emisión de bonos y ha reconocido la nueva financiación con su Accionista Único.

Asimismo, de acuerdo con la NIIF 9, la deuda derivada del proceso de refinanciación y recapitalización se ha contabilizado a coste amortizado, considerando los costes incurridos en la formalización de la refinanciación. Estos costes, que ascienden a 19.795 miles de euros, corresponden a los honorarios y comisiones pagados a los asesores legales y financieros del Grupo y a los honorarios y gastos de los bonistas que han sido asumidos por la Sociedad dominante dentro del proceso de refinanciación, y considerándolos como costes incrementales en los que no se habría incurrido si el Grupo no hubiera formalizado la refinanciación. El importe de los costes del coste amortizado imputado a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2022 es de 4.974 miles de euros, registrados en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada.

Durante 2022 y adicionalmente a la amortización parcial descrita anteriormente, el Grupo ha reembolsado 30.506 miles de euros del SHL.

Al 31 de diciembre de 2022, con el fin de asegurar el cumplimiento de los términos y condiciones de la financiación formalizada entre el Accionista Único y los bonistas, la totalidad de las participaciones sociales de la Sociedad dominante están pignoradas como garantía del préstamo (véase Nota 11).

Línea de crédito (Super Senior Revolving Credit Facility o RCF)

Con fecha 27 de noviembre de 2017, la Sociedad dominante, junto con las sociedades dependientes en calidad de garantes, formalizó un contrato de línea de crédito con determinadas entidades financieras por importe máximo de 15.000 miles de euros, para la financiación de su capital circulante. Dicha financiación estaba garantizada por las mismas prendas que los bonos, con ciertas prelación sobre los mismos y estaba sujeta a un tipo de interés de mercado.

En relación con el aval de 600 miles de euros proporcionado en el marco de la línea de crédito para garantizar el arrendamiento de la oficina de Madrid de la Sociedad dominante, la línea de crédito ha sido sustituida por un nuevo aval emitido por Banco Santander por el mismo importe.

En proceso de refinanciación de la deuda del Grupo, el 8 de abril de 2022, la línea de crédito renovable ha sido amortizada y cancelada en su totalidad.

13. Cuentas por pagar y otros pasivos corrientes

Acreeedores comerciales

El saldo del epígrafe "Acreeedores comerciales" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunto incluye las cuentas a pagar derivadas de las operaciones comerciales ordinarias del Grupo.

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de los acreeedores comerciales no difiere significativamente de su valor razonable.

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

	Días	
	2022	2021
Periodo medio de pago a proveedores	57	64
Ratio de operaciones pagadas	56	64
Ratio de operaciones pendientes de pago	71	64

	Miles de euros	
	2022	2021
Total pagos realizados	145.590	98.635
Total pagos pendientes	6.099	8.963

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Acreedores comerciales" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto. Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo mantiene registradas en los mencionados epígrafes del estado de situación financiera consolidado, provisiones por facturas pendientes de recibir por importe de 19.725 miles de euros (22.414 miles de euros al cierre del ejercicio 2021). Dichas provisiones se corresponden a servicios recibidos en los ejercicios 2022 y 2021 de los cuales no se habían recibido las correspondientes facturas al 31 de diciembre de 2022 y 2021, respectivamente.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. La Sociedad dominante dispone de una plataforma on-line de proveedores en la cual se establece el plazo máximo de pago aplicable de treinta días desde la aprobación de la factura en dicha plataforma, si no se hubiera fijado fecha o plazo de pago en el contrato (como en el caso de las gestorías que contractualmente tienen un plazo de 45 días), sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a sesenta días. El periodo de pago a proveedores se encuentra influido significativamente por la rapidez de los proveedores y acreedores en la facturación de las prestaciones de servicios y/o, en menor medida, de las entregas realizadas de bienes; así como por la velocidad en la aprobación de las facturas por parte de los responsables del departamento correspondiente de la Sociedad dominante. Adicionalmente, el Grupo mantiene en vigor un procedimiento, conocido por sus proveedores y acreedores, por el cual concentra los pagos a realizar en los días 5 y 20 de cada mes.

El plazo máximo de pago legal aplicable al Grupo en el ejercicio 2022 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, por la que se desarrolla la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas para combatir la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, salvo que exista un acuerdo entre las partes, en cuyo caso el plazo máximo sería de 60 días (mismo plazo que en el ejercicio 2021). En este sentido, en relación al número de operaciones realizadas dentro del plazo máximo legal establecido, el Grupo ha considerado incluir todas aquellas transacciones pagadas con un límite de 45 días, debido a los citados acuerdos en la plataforma de proveedores online de la Sociedad dominante mantiene con sus acreedores y que le permiten realizar los pagos correspondientes en dicho plazo.

Asimismo, en el ejercicio 2022, el número de facturas pagadas en el plazo máximo establecido en la citada normativa ha sido de 6.342 facturas, cuyo importe total asciende a 57.128 miles de euros, lo que supone el 23% del total de facturas pagadas y el 39% del total de pagos monetarios a proveedores.

Otros pasivos corrientes

La composición del saldo de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunto, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Personal (remuneraciones pendientes de pago) (Nota 17.1)	8.756	7.510
Administraciones Públicas acreedoras (Nota 19.2)	4.284	5.303
Pasivos por impuesto corriente (Nota 19.2)	4.683	111
Total	17.723	12.924

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la rúbrica "Personal (remuneraciones pendientes de pago)" incluye principalmente la retribución variable pendiente de pago y los bonus pendientes de pago.

14. Información sobre naturaleza y nivel de riesgos

La gestión de los riesgos financieros del Grupo está centralizada en la Dirección Financiera del Grupo, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan al Grupo:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Existe un alto nivel de concentración dado que la actividad del Grupo corresponde al desempeño de los contratos con cinco clientes (véase Nota 9). Si bien cabe señalar que se trata de clientes con alta solvencia económica y que los citados contratos incluyen todas las cláusulas que permiten mitigar los riesgos de rescisión de los mismos por los clientes, cubriendo la totalidad de los perjuicios económicos por el lucro cesante que se derivarían de rescisiones por causas no imputables al Grupo. Asimismo, desde su constitución, el Grupo se ha mostrado capaz de formalizar contratos de prestación de servicios con nuevos clientes a la vez que de ampliar la cartera de servicios que ofrece al mercado, todo ello potenciado por el desarrollo de aplicaciones informáticas capaces de incorporar bases de datos de activos de cualquier entidad, de tal manera que la Dirección del Grupo considera que esa diversidad de servicios y ese factor tecnológico diferencial mitigan el alto nivel de concentración.

Asimismo, los ingresos del Grupo Haya proceden principalmente de las comisiones por actividad y gestión de activos que recibe de sus clientes. Por tanto, una demora o incumplimiento en el pago por parte de sus clientes podría tener un efecto material adverso en el resultado de explotación del mismo. Estas situaciones de aplazamiento de pagos se producen ocasionalmente, si bien el Grupo trabaja activamente para administrar los posibles atrasos y resolver cualquier demora de manera eficiente.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su estado de situación financiera consolidado. Asimismo, el Grupo presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 14.855 miles de euros (véase Nota 3.4).

El detalle de las obligaciones de pago derivadas de los pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 2021, en función de su vencimiento, utilizando importes no descontados, es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Thousands of euros			
	2023	2024	2025	Total
Deudas con empresas del Grupo (SHL)	27.029	25.115	83.590	135.744
Intereses devengados (SHL)	14.986	16.064	13.514	44.564
Total debts	42.025	41.179	97.104	180.308

(*) Cálculo estimado según las tasas de interés actuales de la financiación.

Ejercicio 2021

	Miles de euros	
	2022	Total
Bonos	423.950	423.950
Intereses devengados (bonos) (*)	22.000	22.000
Intereses devengados (RCF)	18	18
Total débitos	445.968	445.968

(*) Cálculo estimado según las tasas de interés actuales de los bonos.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

De acuerdo con los requisitos de información de NIF 7, el Grupo ha realizado un análisis de sensibilidad en relación con las posibles fluctuaciones de los tipos de interés que pudieran ocurrir en los mercados en que opera. En base a dichos requisitos, la Dirección del Grupo estima que un incremento o una disminución del Euribor a 3 meses de 25 puntos básicos, al que se encuentra referenciado el principal del préstamo formalizado en el ejercicio 2022 con el Accionista Único (véase Nota 12), implicaría un incremento o una disminución del gasto financiero del Grupo en 339 miles de euros en el ejercicio 2022 (523 miles de euros en el ejercicio 2021 relativo a los bonos emitidos).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo no mantiene cuenta por cobrar alguna en moneda distinta al euro.

d) Riesgo de negocio

El sector bancario español está atravesando un proceso de consolidación del mercado, con múltiples fusiones habidas en ejercicios anteriores. Esta consolidación del sector bancario podría afectar potencialmente al sector de los servicios inmobiliarios y por lo tanto, podría afectar negativamente nuestros ingresos futuros. En este contexto, nuestros clientes Bankia y Liberbank finalizaron sus respectivos procesos de fusión durante el ejercicio 2021 con Caixabank y Unicaja, siendo nuestros clientes la parte adquirida. En cuanto a la fusión de Bankia y Caixabank, el Grupo sigue prestando servicios a la entidad fusionada. En lo que respecta a la fusión de Liberbank y Unicaja, el Grupo recibió en diciembre del ejercicio 2022 una notificación formal comunicando la resolución anticipada del contrato de gestión de activos, que se ha hecho efectiva en el mes de junio del ejercicio 2022. La resolución anticipada del contrato da derecho al Grupo de percibir un pago compensatorio (véase Nota 9).

Del mismo modo, los clientes del Grupo podrían vender una proporción significativa o la totalidad del perímetro gestionado a través de la venta de una cartera u otra institución, lo que reduciría nuestras tarifas. Si esto ocurriese, el Grupo recibiría una compensación por la venta de dicha cartera, que sería menor a la recibida si los activos se hubiesen vendido individualmente a lo largo de la vida del contrato, perdiendo además la

comisión por su gestión a futuro. Este hecho podría afectar negativamente a los ingresos futuros y a los costes fijos asociados a los contratos de servicios. Además, si el comprador de la cartera fuese un fondo de inversión institucional, en concreto un competidor de Cerberus Capital Management, L.P., esto podría dificultar que el Grupo renovara o entrara en un nuevo contrato de prestación de servicios para la gestión de dicha cartera, puesto que Cerberus continúa siendo el principal accionista del Grupo. No renovar o no conseguir nuevos contratos, podría suponer un efecto material adverso en los resultados o condición financiera del Grupo.

Una concentración en el sector financiero o la venta de carteras por parte de los clientes del Grupo podría también acarrear oportunidades para el Grupo de competir para la consecución de nuevos contratos de servicios futuros tanto de entidades financieras como de inversores institucionales que impactarían positivamente sus ingresos futuros. Asimismo, la evolución del sector inmobiliario afectará al volumen de actividad futura del Grupo, dado que una parte de sus ingresos están vinculados a la comercialización de activos inmobiliarios y la recuperación de préstamos otorgados al sector inmobiliario.

Teniendo en cuenta los aspectos anteriormente mencionados, la Dirección del Grupo considera que el principio de empresa en funcionamiento en la preparación de las cuentas anuales consolidadas sigue siendo de aplicación.

e) Incidencia en los sistemas de información:

La Sociedad dominante subcontrata la infraestructura de IT y el alojamiento de muchos de sus sistemas con uno de los mayores y más experimentados proveedores del mercado español e internacional, utilizando su Data Center de nivel cuatro e infraestructuras de copias de seguridad. A pesar de ello, el 17 de octubre de 2022, el proveedor eliminó unilateralmente información, sistemas y copias de seguridad que pertenecían a la Sociedad dominante sin consentimiento ni autorización previa de ésta. La Sociedad dominante activó inmediatamente su Plan de Contingencia del Negocio, iniciando las copias de seguridad de cuarto nivel alojadas fuera de los sistemas del proveedor externo. Debido a ello, la Sociedad dominante pudo minimizar la interrupción del negocio, restaurando parcialmente la mayoría de los sistemas afectados en un corto periodo de tiempo (viéndose la Sociedad dominante obligada a operar en modo contingencia durante un largo periodo de tiempo, hasta poder restaurar completamente los sistemas, las copias de seguridad y la información eliminada por su proveedor). A pesar de los daños causados por la actuación unilateral del proveedor, a 31 de diciembre de 2022, y a la fecha de formulación de los estados financieros consolidados, los sistemas están funcionando sin incidencias y se está recuperando progresivamente la normalidad operativa.

El incidente no ha afectado a la confidencialidad de ninguna parte interesada, ni ha implicado ningún acceso indebido a ningún dato de carácter personal. Asimismo, la Sociedad dominante está implementando planes de acción para fortalecer aún más su infraestructura de IT y alojamiento de datos a corto plazo, considerando modelos de gestión alternativos a largo plazo y está evaluando sus derechos de compensación frente a su proveedor.

15. Segmentos de operación

El Grupo presta servicios globales e interrelacionados de gestión de activos a sus clientes, en el sector inmobiliario. Como resultado de prestar servicios a sus clientes a través de contratos de prestación de servicios ("Service Level Agreements" o "SLA") que fijan las condiciones de comisionamiento de los servicios prestados, la información preparada y analizada por los Administradores de la Sociedad dominante, que son los que toman las decisiones relativas a la asignación de recursos y evalúan los resultados del Grupo, se refiere esencialmente a los volúmenes de transacciones asociadas a los activos bajo administración. En ese sentido, la información financiera preparada internamente no incluye información por segmentos, tal y como se definen por la NIIF 8 Segmentos de Operación. No obstante, la Dirección del Grupo evalúa las operaciones en función de la siguiente segmentación de los ingresos:

	Miles de euros	
	Comisiones por actividad	
	2022	2021
Activos crediticios	12.447	11.591
Conversión de activos	5.429	7.942
Activos inmobiliarios	87.712	90.314
Total	105.588	109.847

16. Ingresos

El desglose del saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Comisiones por actividad	105.588	109.847
Comisión por gestión de activos	40.889	57.480
Otros ingresos	33.887	55.684
Total	180.364	223.011

La totalidad de los ingresos del Grupo en el ejercicio 2022 y 2021 se han registrado por operaciones realizadas en España y el 89% de los mismos se corresponde con los ingresos derivados de los contratos de gestión mantenidos con seis clientes, CaixaBank, SAREB, Cajamar, Unicaja, BBVA y Divarian (91% sobre los ingresos totales en el ejercicio 2021). Asimismo, la práctica totalidad de las cuentas a cobrar presentadas en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del estado de situación financiera consolidado adjunto se mantienen con los mencionados clientes (véase Nota 9).

Los contratos de prestación de servicios de gestión de activos de determinados clientes establecen determinados indicadores de nivel de servicio, a cumplir periódicamente por el Grupo. Dichos indicadores de nivel de servicio en general incluyen requisitos operacionales, obligaciones de reporting y cumplimiento de hitos o fechas asociados a la gestión de los activos. Un incumplimiento en los niveles de servicio exigidos daría lugar a distintos tipos de consecuencias. Para incumplimientos menores, el Grupo podría verse obligado a asumir una penalización económica, generalmente determinada como un porcentaje de los ingresos generados en el mes del incumplimiento. En caso de incumplimientos determinados graves y recurrentes, el cliente podría rescindir el contrato sin pago compensatorio por el lucro cesante. En vista del nivel de rendimiento alcanzado durante el ejercicio 2022 y del diálogo continuo con los clientes sobre los resultados de dichos indicadores, el Grupo considera que al 31 de diciembre de 2022 no existen pasivos contingentes significativos que deban ser reconocidos en relación con el nivel de cumplimiento de los mismos.

17. Gastos

17.1 Gastos de personal

La composición del saldo del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	42.799	45.634
Indemnizaciones	12.798	2.512
Seguridad Social	10.914	10.627
Otros gastos sociales	1.127	799
Aportación a planes de pensiones	759	1.275
Total	68.397	60.847

En el ejercicio 2022 dentro de la rúbrica "Sueldos y salarios" se incluye un importe de 7.020 miles de euros correspondientes principalmente a la retribución variable, de los cuales un importe de 5.474 miles de euros (excluyendo el gasto de seguridad social) se encuentra pendiente de pago al 31 de diciembre de 2022 y reconocido bajo la rúbrica de "Personal (remuneraciones pendientes de pago)" dentro del apartado de "Otros pasivos corrientes" del estado de situación consolidado adjunto (véase Nota 13), y está vinculado a la mejor estimación sobre la consecución de resultados y del cumplimiento de objetivos de cada empleado para el ejercicio 2022.

Procedimiento de despido colectivo

Con fecha 7 de abril de 2022, la Sociedad dominante ha comunicado a sus empleados, representantes sindicales, bonistas y otras partes interesadas su intención de iniciar un proceso de despido colectivo (ERE) para adaptar la Sociedad dominante a la nueva situación de negocio tras recibir la notificación de la resolución anticipada del contrato de Unicaja y su no selección como uno de los proveedores de servicio para el nuevo contrato de Sareb. El periodo de negociación con los representantes sindicales ha comenzado el 25 de abril de 2022 y ha durado hasta el 25 de mayo de 2022. El 25 de mayo de 2022, la Sociedad dominante y los miembros de la comisión representativa han llegado a un acuerdo en el que han definido el número total de despidos, la cuantía por despido y un período para la adhesión voluntaria al procedimiento de despido colectivo. Este procedimiento de despido colectivo se ha completado el 30 de septiembre de 2022, con una salida de 160 empleados y unos costes por despido de 12.049 miles de euros incluidos en el epígrafe "Gastos de personal" del estado consolidado de pérdidas y ganancias. Adicionalmente, se ha devengado un importe de 1.299 miles de euros relacionado con la obligación de pago de Seguridad Social de determinados trabajadores afectados por el procedimiento de despido colectivo que han sido registrados en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" (véase Nota 19.2) y cuyo pago a la Seguridad Social está previsto para el ejercicio 2023.

Conflicto colectivo

En marzo de 2021, basándose en la situación económica, el Grupo ha procedido a modificar las condiciones laborales de sus empleados de acuerdo con el artículo 41 de la Ley Laboral con el fin de: a) homogeneizar el sistema de retribución variable, estableciendo un único sistema aplicable a todos los empleados del Grupo y sustituyendo el anterior derivado de múltiples operaciones de integración y fusión dentro del Grupo, y b) no pagar ninguna retribución variable para el año 2020 al no cumplirse los objetivos económicos establecidos para dicho año.

En abril de 2021, los representantes de los trabajadores plantearon la existencia de un conflicto colectivo para cierto grupo de empleados, como consecuencia de la decisión del Grupo de no pagar ninguna retribución variable para el ejercicio 2020. En octubre de 2021, se dictó sentencia en primera instancia a favor de los representantes de los trabajadores, aunque ésta fue recurrida por el Grupo.

El número de empleados del Grupo a cierre del ejercicio 2022, distribuido por categorías profesionales y género, se detalla en la tabla a continuación:

Ejercicio 2022

	Número de empleados a cierre del ejercicio			Número medio de empleados	Empleados con Minusvalía (a)
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta Dirección	8	3	11	11	-
Directores	23	20	43	46	-
Responsables Sección y Colaboradores	233	295	528	638	3
Total	264	318	582	695	3

(a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio por las sociedades comprendidas en la consolidación con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local).

Ejercicio 2021

	Número de empleados a cierre del ejercicio			Número medio de empleados	Empleados con Minusvalía (a)
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta Dirección	7	3	10	10	-
Directores	24	22	46	49	-
Responsables Sección y Colaboradores	353	423	776	794	3
Total	384	448	832	853	3

(a) Número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio por las sociedades comprendidas en la consolidación con discapacidad mayor o igual al 33% (o calificación equivalente local).

Un empleado de la Alta Dirección también ha ejercido como administrador en los ejercicios 2022 y 2021.

17.2 Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2022 y 2021 adjunta, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios de profesionales	67.144	63.238
Publicidad y relaciones públicas	3.937	4.238
Gastos de viaje y otros servicios	2.219	2.562
Primas de seguros	1.381	809
Arrendamientos y cánones (Nota 8)	634	616
Suministros	360	287
Reparaciones y conservación	214	71
Servicios bancarios y similares	65	117
Pérdidas, deterioro, variación de provisiones por operaciones comerciales y provisiones por litigios (Nota 9)	18.788	413
Otros tributos	220	320
Otros gastos corrientes de explotación	647	902
Total	95.609	73.573

El epígrafe de "Servicios de profesionales" de la cuenta de resultados consolidada correspondientes a 2022 y 2021 incluye lo siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Costes de intermediación de agentes por la venta de activos inmobiliarios (ventas por canal)	28.923	29.225
Costes de agencia para la gestión de activos inmobiliarios	13.784	13.985
Servicios de valoración de los activos bajo gestión	230	310
Costes relacionados con la prevención de blanqueo de capitales de activos vendidos	1.561	1.580
Costes de mantenimiento de los activos de los clientes	6.555	5.028
Costes de asesores por litigios y agencias externas para recuperabilidad de costes asociados a NPLs	443	1.747
Gastos operativos de IT	4.451	4.875
Otros servicios profesionales	11.197	7.434
Total Servicios de profesionales	67.144	63.238

La rúbrica "Otros servicios profesionales" incluye principalmente gastos asociados al proceso de refinanciación, al plan de transformación, a servicios de consultoría legal y relacionados con recursos humanos, a servicios de asesoría incurridos por la renegociación de contratos de gestión de activos y a gastos por externalización de funciones de procesos de negocios (en el ejercicio 2021 se incluyeron principalmente gastos asociados al plan de transformación, servicios de consultoría legal y de recursos humanos, costes por servicios de renegociación de contratos y gastos de externalización de procesos de negocio).

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2022 y 2021, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por otras empresas vinculadas al auditor por control, propiedad común o gestión, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios de auditoría	192	159

Servicios exigidos por la normativa aplicable	18	24
Otros servicios de verificación	25	-
Total servicios de auditoría y relacionados	235	183
Otros servicios	13	15
Total otros servicios profesionales	13	15

El importe de "Otros servicios" en los ejercicios 2022 y 2021 han consistido principalmente en los servicios de asesoramiento prestados al Grupo en relación a la prevención tanto del blanqueo de capitales, como de la financiación de actividades de terrorismo.

18. Aportación al resultado

La aportación de cada una de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a los resultados consolidados después de impuesto sobre beneficios y de considerar los ajustes de consolidación, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Haya Real Estate	(69.244)	(12.580)
Haya Titulización (Nota 10)	380	872
Total Resultado del ejercicio	(68.864)	(11.708)

19. Situación fiscal

En el ejercicio 2021, el Grupo presentó declaración consolidada del Impuesto sobre Sociedades como parte del grupo fiscal consolidado 0275/18, del que Haya Real Estate, S.A.U. era la sociedad representante (siendo la sociedad dominante Promontoria Holding Haya Coöperative UA). Por ello, era Haya Real Estate, S.A.U., quien registró, en su caso, la deuda del Grupo con la hacienda pública. En el ejercicio 2021 las entidades incluidas en el grupo fiscal consolidado, junto con la Sociedad dominante fueron: Haya Real Estate Servicing, S.A.U. y Haya Titulización S.G.F.T.A., S.A.U.

A finales de 2022, tras la venta de Haya Titulización S.G.F.T.A y la liquidación de Haya Real Estate Servicing, S.A.U, Haya Real Estate, S.A.U. ha comunicado la disolución del mencionado régimen de consolidación fiscal. Como resultado, a partir del 1 de enero de 2022 todas las empresas incluidas en el Grupo presentan declaraciones individuales del Impuesto sobre Sociedades.

19.1 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2022, el Grupo tiene abiertos a inspección los últimos cinco ejercicios del Impuesto sobre Sociedades y los últimos cuatro ejercicios para los demás impuestos que le son de aplicación.

La Dirección del Grupo considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de todos los impuestos no prescritos por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.

A continuación, se informa sobre las inspecciones en curso o concluidas y recurridas, existentes a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas:

- a) En enero de 2022 la Sociedad dominante recibió notificación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante la que le notificaba la comunicación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación, en relación con los siguientes conceptos tributarios: (i) Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2016 y 2017 y (ii) Retenciones a cuenta de no residentes correspondientes al periodo entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017. Posteriormente, la Sociedad dominante recibió la notificación de la ampliación de las actuaciones de comprobación e investigación, ampliando el ámbito del procedimiento también al Impuesto sobre Sociedades para el año 2015. El mencionado procedimiento de verificación ha finalizado durante el ejercicio 2022. Con respecto a las retenciones a cuenta de no residentes, se ha recibido una propuesta de liquidación sin reclamar ninguna deuda tributaria a la Sociedad dominante, siendo la propuesta provisional y habiéndose firmado en desacuerdo. Con respecto al Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2015, 2016 y 2017, con fecha 18 de noviembre de 2022 se ha recibido una propuesta de liquidación que ha sido firmada en desacuerdo por la Sociedad dominante. La propuesta de liquidación antes mencionada, recurrida por la Sociedad Dominante ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, incluye una propuesta de liquidación de cuota a ingresar por importe de 4.611 miles de euros e intereses de demora por importe de 973 miles de euros. Contra la propuesta de liquidación antes mencionada, la Sociedad dominante ha presentado alegaciones ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria. La sociedad dominante ha recibido la liquidación definitiva para ambos impuestos el 17 de marzo de 2023. Respecto a las retenciones de no residentes correspondientes al periodo entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017, no existe deuda tributaria y el acto final es provisional. Respecto al Impuesto sobre Sociedades, las alegaciones presentadas han sido parcialmente admitidas por la autoridad fiscal y los importes definitivos reclamados a la Sociedad dominante asciende a una cuota de 4.313 miles de euros e intereses de demora por importe de 962 miles de euros. Dicha cuota es consecuencia, principalmente de una diferencia de criterio de las autoridades fiscales con respecto a la Sociedad dominante por la no capitalización de los gastos de personal incluidos en la base de la deducción de Innovación Tecnológica (IT) aplicada y una diferencia en la temporalidad de la deducibilidad de la amortización de determinadas aplicaciones informáticas. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad dominante ha registrado una provisión por importe de 4.683 miles de euros en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del estado de situación financiera consolidado.
- b) Con fecha 26 de enero de 2016 fue comunicada a la Sociedad dominante por parte de las autoridades fiscales el inicio de actuaciones de comprobación e investigación respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido y al Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013 y 2014. El citado procedimiento de comprobación finalizó durante el ejercicio 2016. Respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido, se firmó acta de conformidad por los dos citados ejercicios, sin que procediese regularización alguna. Respecto al Impuesto sobre Sociedades de ambos ejercicios, se recibió en fecha 28 de noviembre de 2016 acuerdo de liquidación en relación con el acta de inspección dictada dentro del citado procedimiento inspector y firmada en disconformidad por la Sociedad dominante. Del citado acuerdo de liquidación, recurrido por la Sociedad dominante ante el Tribunal Económico-administrativo Central, se derivó una cuota a ingresar por importe de 2.276 miles de euros e intereses de demora por importe de 97 miles de euros, ambos importes satisfechos por el Grupo en enero del 2017. Dicha cuota es consecuencia principalmente de una diferencia de criterio de las autoridades fiscales con respecto de la Sociedad dominante asociado al reparto contable del coste de adquisición de un determinado activo (véase Nota 5) y que supone una diferencia en la temporalidad de la deducibilidad de la amortización asociado a ese activo. Dicha cuota resultó adicionalmente y en menor medida, de la diferencia de criterio entre la Sociedad dominante y las autoridades fiscales relativa a la deducción en el impuesto de determinados costes laborales derivados de la extinción de las relaciones laborales con personal de alta dirección de la entidad. Como consecuencia de lo anteriormente mencionado, en el ejercicio 2016 la Sociedad dominante procedió al registro de: un importe de 2.373 miles de euros con abono al epígrafe "Otros pasivos corrientes" del estado de situación financiera consolidado; el registro con cargo al epígrafe "Activos por impuesto diferido" de una diferencia temporaria y de deducciones pendientes de aplicar por importe de 2.120 y 14 miles de euros, respectivamente; y el registro de gastos por importe de 239 miles de euros.

En fecha 21 de noviembre de 2019 la Sociedad dominante ha recibido notificación del Tribunal Económico Administrativo Central (en adelante, TEAC), mediante la que el Tribunal resuelve lo siguiente:

- a) Desestimar la reclamación interpuesta por la Sociedad dominante contra el Acuerdo de liquidación emitido por la AEAT derivado del procedimiento de comprobación e investigación anteriormente referido, y cuyo importe ya fue objeto de ingreso por la Sociedad dominante en la Hacienda Pública en enero de 2017.
- b) Estimar parcialmente la reclamación interpuesta por la Sociedad dominante contra el Acuerdo de imposición de sanción derivado del procedimiento referido anteriormente. En este sentido, el TEAC ha resuelto que la sanción impuesta a la Sociedad dominante era improcedente en la parte que se derivaba de la cuota tributaria no ingresada en la hacienda Pública como consecuencia de la diferencia de criterio de las autoridades fiscales con respecto de la Sociedad dominante derivadas del reparto contable del coste de adquisición de un determinado activo (véase Nota 5) y que supone una diferencia en la temporalidad de la deducibilidad de la amortización asociado a ese activo; mientras que confirmaba la parte de la sanción impuesta derivada de la diferencia de criterio entre la Sociedad dominante y las autoridades fiscales en relación con la deducción en el impuesto de determinados costes laborales derivados de la extinción de las relaciones laborales con personal de alta dirección de la entidad.

En enero de 2021 la Sociedad dominante presentó recurso contencioso administrativo contra la resolución del Tribunal anteriormente referida, limitando el alcance de dicho recurso al tratamiento fiscal de los costes laborales derivados de la extinción de las relaciones laborales con personal de alta dirección y las sanciones correspondientes. Actualmente el citado recurso se encuentra pendiente de que la Audiencia Nacional emita Sentencia sobre el mismo.

Como resultado de lo anterior, la Sociedad dominante ha de presentar las correspondientes solicitudes de rectificación de autoliquidación de los ejercicios 2015 a 2018 para solicitar a la Administración Tributaria la rectificación de sus autoliquidaciones del impuesto en el sentido de adecuar las mismas al criterio de amortización empleado por la Administración Tributaria. El crédito asociado a dichas solicitudes, por importe de 2.120 miles de euros, se encuentra recogido en el epígrafe "Activos por impuesto diferido" del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunto.

En fecha 23 de julio de 2020 la Sociedad dominante presentó la solicitud de rectificación de autoliquidación referida en el párrafo anterior correspondiente a su autoliquidación del impuesto del ejercicio 2015. La rectificación correspondiente al ejercicio 2015, así como junto con el resto de los ejercicios objeto de comprobación e investigación (2015 a 2017 inclusive) se realizará dentro del procedimiento de comprobación e investigación referido.

La rectificación correspondiente a los ejercicios 2016 y 2017 se contendrá en el resultado del procedimiento de comprobación e investigación iniciado por la Agencia Estatal de las Administración Tributaria en virtud de la obligación que tiene la administración actuante de practicar una regularización íntegra de la situación tributaria del contribuyente.

La liquidación para los ejercicios 2015, 2016 y 2017 descrita anteriormente, implica la reversión de ciertos activos por impuestos diferidos contabilizados como resultado de la inspección fiscal de diciembre de 2012 a diciembre de 2017. Por lo tanto, en el ejercicio 2022 la Sociedad dominante ha cancelado "Activos por impuestos diferidos" por un importe de 709 miles de euros.

19.2 Saldos con Administraciones Públicas

El estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunto incluye los siguientes saldos con Administraciones Públicas:

	Miles de euros			
	2022		2021	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Saldos deudores:				
Hacienda Pública deudora por -				
Hacienda Pública deudora por IS	996	-	975	-
Otros	83	-	38	-
Activos por impuesto diferido	-	27.016	-	26.148
	1.079	27.016	1.013	26.148
Saldos acreedores:				
Hacienda Pública acreedora por -				
Hacienda Pública acreedora por IS	-	-	111	-
IVA	1.446	-	3.462	-
Retenciones practicadas	791	-	715	-
Provisiones por IS (Notas 19.1a y 19.1b)	4.683	-	-	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	2.047	-	1.126	-
	8.967	-	5.414	-

A cierre del ejercicio 2022 el importe reconocido en la rubrica "Provisiones por IS" por importe de 4.683 miles de euros corresponde a la mejor estimación del gasto devengado de los procedimientos de inspección fiscal descritos en las Notas 19.1a y 19.1b.

19.3 Conciliación de los resultados contable y fiscal

La conciliación de los ejercicios 2022 y 2021 entre el gasto por el impuesto sobre beneficios y el gasto registrado por el citado impuesto es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	Aumentar	Disminuir	Total
Resultado contable del ejercicio			(68.864)
Impuesto sobre Sociedades			2.578
Diferencias permanentes-			
Gastos no deducibles e ingresos no imputables	82	(86)	(4)
Ingresos exentos por la venta de filiales (Haya Titulización)	-	(3.501)	(3.501)
Ajustes de consolidación	1.016	(127)	889
Diferencias temporarias			
Con origen en el ejercicio-			
Diferencias de amortización contable y fiscal	140	-	140
Deterioro de otros activos intangibles (Caixabank) (Nota 5)	4.836	-	4.836
Deterioro de otros activos intangibles (Cajamar) (Nota 5)	10.393	-	10.393
Provisión de retribución variable	2.605	-	2.605
Gastos de personal no capitalizados relacionados con la deducción de IT	1.895	-	1.895
Gastos corporativos	1.019	-	1.019
Provisión de insolvencias	675	-	675
Otros	129	-	129
Con origen en ejercicios anteriores-			
Limitación deducibilidad fiscal amortización inmovilizado	-	(360)	(360)
Deterioro de otros activos intangibles	-	(20.988)	(20.988)
Base imponible			(68.558)

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	Aumento	Disminución	Total
Resultado contable del ejercicio			(11.708)
Impuesto sobre Sociedades			3.687
Diferencias permanentes-			
Gastos no deducibles e ingresos no imponibles	121	-	121
Ajustes de consolidación	53	(207)	(154)
Diferencias temporarias			
Con origen en el ejercicio-			
Diferencias amortización contable y fiscal	140	-	140
Deterioro de otros activos intangibles (Unicaja)	16.531	-	16.531
Con origen en ejercicios anteriores-			
Limitación deducibilidad fiscal amortización inmovilizado	-	(366)	(366)
Deterioro de otros activos intangibles	-	(6.752)	(6.752)
Provisión de insolvencias	-	(516)	(516)
Base imponible (Resultado fiscal)			983

Las principales diferencias permanentes del ejercicio 2022 incluyen un importe de 3.501 miles de euros relacionados con el 95% de los ingresos reconocidos por la Sociedad dominante en la venta de la filial Haya Titulización y que se corresponden a ingresos exentos según la normativa fiscal.

Las principales diferencias temporales de los ejercicios 2022 y 2021 son las siguientes:

- a) El importe de 360 miles de euros (366 miles de euros en el ejercicio 2021) corresponde a parte del importe de la amortización no deducida en los ejercicios 2013 y 2014 por las medidas fiscales especiales de limitación de la deducibilidad fiscal de la amortización contable vigentes en dichos ejercicios. La amortización contable no deducida fiscalmente en los ejercicios 2013 y 2014, se considera deducible fiscalmente a partir del ejercicio 2015, revirtiendo de forma lineal durante: (i) la vida útil que reste al elemento en cuestión, o (ii) en diez años (a elección del sujeto pasivo del impuesto).
- b) La diferencia temporal negativa en el ejercicio 2022 de 18.131 miles de euros correspondiente a la reversión fiscal del deterioro registrado en ejercicios anteriores en relación al activo intangible asociado al negocio de gestión grupo Unicaja (véase Nota 5), que se consideró no deducible en ejercicios anteriores y se ha deducido en el presente ejercicio debido a que el contrato está totalmente amortizado (reversión parcial del deterioro por importe de 3.895 miles de euros en el ejercicio 2021 acorde a la vida útil restante del activo a cierre del ejercicio 2021).

En el ejercicio 2021 se incluyó una diferencia temporaria positiva por importe de 16.531 miles de euros (véase Nota 5), que no eran deducibles según la normativa tributaria y que han sido deducidos en el presente ejercicio.

- c) Las diferencias temporales positivas del ejercicio 2022 incluyen 10.393 miles de euros por el deterioro del activo intangible asociado al negocio de gestión Cajamar (véase Nota 5) que no es deducible en el presente ejercicio, pero será deducible en los ejercicios siguientes acorde a la vida útil del contrato. Asimismo, las diferencias temporales positivas del ejercicio 2022 incluyen 4.836 miles de euros por el deterioro del activo intangible asociado al negocio de gestión Caixabank (véase Nota 5) que no es deducible en el presente ejercicio, pero será deducible en los ejercicios siguientes acorde a la vida útil del contrato.
- d) En los ejercicios 2022 y 2021 se ha incluido una diferencia temporaria negativa por importe de 2.857 miles de euros, en concepto de reversión parcial de la diferencia positiva incluida en la declaración del ejercicio 2019 por importe de 23.781 miles de euros derivada del deterioro de activos intangibles (contrato Caixabank).
- e) Las diferencias temporales positivas del ejercicio 2022 incluyen 2.605 miles de euros correspondientes a la retribución variable de determinados empleados devengada en el ejercicio que será deducible en los ejercicios siguientes y una vez se materialice la obligación de pago de la misma.
- f) Asimismo, las diferencias temporales positivas del ejercicio 2022 incluyen 1.895 miles de euros asociados a los gastos de personal no capitalizados asociados a las deducciones de Innovación tecnológica y 1.019 miles de euros correspondientes a determinados gastos corporativos. Ambos conceptos han sido considerados no deducibles en el ejercicio actual debido al estado actual de los procedimientos de inspección fiscal del Impuesto sobre Sociedades descrito en la Nota 19.1.

En el ejercicio 2022 el Grupo ha capitalizado bases imponibles negativas por importe de 2.853 miles de euros (no se activaron bases imponibles negativas en el ejercicio 2021).

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles y deducciones en cuota en las que los Administradores estiman posible su recuperación, dentro de los plazos de recuperabilidad de acuerdo con la normativa fiscal aplicable (véase Nota 19.6).

19.4 Cálculo del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El cálculo del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Resultado contable antes de impuestos	(66.286)	(8.021)
Diferencias permanentes	(3.505)	121
Ajustes de consolidación	889	(154)
Total	(68.902)	(8.054)
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota	(17.226)	(2.014)
Deducciones por Innovación tecnológica	-	(2.170)
Pérdidas fiscales no activadas (Nota 19.6)	14.373	-
Desactivación de créditos fiscales (Nota 19.6)	-	8.017
Provisión inspección fiscal (Nota 19.1)	5.392	-
Otras deducciones	39	(146)
Total gasto / (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados consolidada	2.578	3.687

El importe del apartado "Deducciones por Innovación tecnológica" de la tabla anterior del ejercicio 2021 correspondía a la deducción por Innovación tecnológica de la Sociedad dominante por el desarrollo de una nueva herramienta tecnológica para la gestión integral de los servicios de valoración de inmuebles y procesos de recuperación crediticia, correspondiente a los ejercicios 2019 y 2020.

19.5 Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(2.853)	(2.104)
Otros ajustes	5.431	5.791
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados consolidada	2.578	3.687

19.6 Activos por impuesto diferido

El detalle y movimiento de los activos por impuesto diferido al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Amortización inmovilizado no deducible	225	-	(90)	135
Deterioro de activos intangibles de contratos	9.050	3.807	(5.247)	7.610
Seguro de previsión social	166	-	-	166
Provisión de insolvencias	-	169	-	169
Otras provisiones	-	32	-	32
Diferencia amortización contable y fiscal	199	35	-	234
Regularización inspección (Nota 19.1)	2.120	-	(709)	1.411
Deducción	1.515	21	(1.199)	337
Provisión de retribución variable	-	651	-	651
Gastos de personal no capitalizados relacionados con las deducciones de investigación y tecnología	-	474	-	474
Gastos corporativos	-	255	-	255
Crédito fiscal por bases imponibles negativas	12.873	2.853	(184)	15.542
Total	26.148	8.297	(7.429)	27.016

Ejercicio 2021

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Saldo Final
Amortización inmovilizado no deducible	324	-	(99)	225
Deterioro de activos intangibles de contratos	6.605	4.133	(1.688)	9.050
Seguro de previsión social	166	-	-	166
Provisión de insolvencias	129	-	(129)	-
Diferencia amortización contable y fiscal	164	35	-	199
Regularización inspección (Nota 19.1)	2.120	-	-	2.120
Deducción	242	1.273	-	1.515
Crédito fiscal por bases imponibles negativas	20.952	-	(8.079)	12.873
Total	30.702	5.441	(9.995)	26.148

La Dirección del Grupo ha realizado su mejor estimación de los futuros beneficios fiscales para un periodo razonable y ha realizado un plan de negocio. En el citado plan, el Grupo ha estimado de manera razonable los flujos de caja operativos futuros generados por sus actuales contratos de servicios, así como los servicios adicionales que espera prestar a los clientes actuales y a clientes adicionales, siguiendo el curso normal de su actividad. En consecuencia, el Grupo ha capitalizado bases imponibles negativas por 2.853 miles de euros (en el ejercicio 2021 el Grupo dio de baja créditos fiscales por importe de 8.079 miles de euros). De acuerdo con el citado plan, el Grupo espera recuperar los activos por impuesto diferido que tiene registrados a 31 de diciembre de 2022 en los próximos ejercicios, no obstante, potenciales desviaciones relevantes a la baja podrían impactar la recuperabilidad de los citados activos.

Base imponibles negativas

La Sociedad dominante dispone de bases imponibles negativas que pueden trasladarse y compensarse con las bases imponibles en años posteriores.

Las bases imponibles negativas no utilizadas a 31 de diciembre de 2022 aplicables en ejercicios futuros y consideradas recuperables (y de las que un importe de 62.168 miles de euros se encuentra capitalizado en el estado de situación financiera consolidado) se desglosan a continuación:

Año de generación	Miles de euros	
	Cuantía	Acumulado
2018	7.568	7.568
2019	49.704	57.272
2020	24.929	82.201
2022	68.558	150.759
	150.759	

Deducciones pendientes de aplicación

El detalle y movimiento de las deducciones pendientes de aplicación activadas en la contabilidad al cierre de los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

2022

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Altas	Retiros	Saldo Final
Deducciones por Innovación tecnológica	1.199	-	(1.199)	-
Donaciones	162	21	-	183
Art. 37 de la ley del impuesto sobre sociedades	154	-	-	154
Total	1.515	21	(1.199)	337

2021

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Altas	Retiros	Saldo Final
Deducciones por Innovación tecnológica	-	1.199	-	1.199
Donaciones	87	101	(26)	162
Art. 37 de la ley del impuesto sobre sociedades	154	-	-	154
Otras deducciones de filiales	1	-	(1)	-
Total	242	1.300	(27)	1.515

El Grupo realizó durante el ejercicio 2021 actividades de innovación tecnológica que pueden dar derecho a la misma a aplicar la deducción establecida en el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y en el artículo 35 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por cuanto las mismas suponen un avance tecnológico y una mejora sustancial de los productos y procesos de producción existentes, lo cual será acreditado conforme a la normativa aplicable. Estas deducciones pueden aplicarse en un periodo de dieciocho años a contar desde su generación. Estas deducciones son capitalizadas por la Sociedad dominante en el momento de la

recepción de los informes informativos emitidos por las autoridades. La Sociedad dominante ha traspasado las deducciones a la cuenta de activos por impuesto corriente dado que se espera su monetización en el corto plazo.

20. Aplicación del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de aplicación del resultado individual del ejercicio 2022 de la Sociedad dominante, formulada por los Administradores de la Sociedad dominante y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es distribuir las pérdidas del ejercicio por importe de 68.227 miles de euros al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

21. Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones y saldos entre la Sociedad dominante y sus sociedades dependientes han sido eliminados en el proceso de consolidación y no se desglosan en esta nota. Dichas operaciones y saldos se desglosan en las respectivas cuentas anuales individuales.

21.1 Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas habidas en los ejercicios 2022 y 2021, todas realizadas a precios de mercado, son las siguientes:

Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	Accionista Único	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras Partes Vinculadas
Ingresos- Ingresos financieros Crédito Promontoria Holding 62, B.V. (Nota 7)	-	2.618	-
Total ingresos	-	2.618	-
Gastos- Gastos financieros (Nota 12)	8.343	-	-
Otros gastos de explotación	-	35	-
Dietas de los administradores no ejecutivos (Note 22.1)	-	-	556
Total gastos	8.343	35	556

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	Accionista Único	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras Partes Vinculadas
Ingresos- Ingresos financieros Promontoria Holding 62, B.V. (Nota 7)	5.559	-	-
Total ingresos	5.559	-	-

Gastos-			
Dietas de los administradores no ejecutivos (Note 22.1)	-	-	616
Total gastos	-	-	616

Al 31 de diciembre de 2021, el Accionista Único de la Sociedad dominante era Promontoria Holding 62, B.V. Con fecha 11 de abril de 2022, Promontoria Holding 62, B.V. ha enajenado la totalidad de las acciones de la Sociedad dominante a Haya Holdco 2, PLC (Haya Holdco 2).

En los ejercicios 2022 y 2021 la rúbrica "Ingresos – Ingresos financieros" incluye los ingresos devengados por el crédito concedido por la Sociedad dominante a Promontoria Holding 62, B.V. ("upstream loan") el 27 de noviembre de 2017, por un importe nominal de 88.090 miles de euros. Asimismo, con fecha 14 de junio de 2022, en el marco del proceso de refinanciación, Haya Holdco 2 PLC ha aceptado convertirse en el prestatario de este crédito (véase Nota 12). Posteriormente, Haya Holdco 2 PLC ha aprobado una distribución parcial de su aportación al patrimonio neto de la Sociedad dominante mediante la cancelación del crédito cuyo importe pendiente en este momento ascendía a 102.178 miles de euros, incluidos el nominal y los intereses devengados a dicha fecha (véase nota 11)

En el ejercicio 2022, la rúbrica "Gastos – Gastos Financieros" incluye los intereses devengados por el préstamo otorgado por Haya Holdco 2 PLC a la Sociedad dominante el 14 de junio de 2022, como parte del proceso de refinanciación de la deuda, y una vez liberada la Sociedad dominante sus obligaciones como coemisora de los SSN existentes (véase Nota 11.4).

Al 31 de diciembre de 2022, los intereses devengados y pendientes de pago de dicho préstamo ascienden a 1.292 miles de euros.

21.2 Saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022 y 2021, es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros
	Accionista Único
Deudas a largo y corto plazo (Nota 12)	120.923
Intereses devengados (Nota 12)	1.292
Total	122.215

Ejercicio 2021

	Miles de euros	
	Accionista Único	Otras partes vinculadas
Crédito otorgado (Nota 7)	98.834	-
Intereses del crédito otorgado (Nota 7)	726	-
Cuentas a pagar	-	(246)
Total	99.560	(246)

A 31 de diciembre de 2021, el epígrafe “Cuentas a pagar” a “Empresas de Grupo y asociadas” incluía el saldo a pagar a Housell Inmo Online Services, S.L. resultante del periodo en el que esta sociedad estaba integrada en el grupo de consolidación fiscal por el Impuesto sobre Sociedades (véase Nota 4.14).

22. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

22.1 Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

Con efectos del 1 de abril de 2022, Dña. Charlotte Insinger ha renunciado a su cargo de Consejera no ejecutiva.

Durante el ejercicio 2022, las funciones de Administradores de la Sociedad dominante han sido desarrolladas por cinco hombres (cinco hombres y una mujer durante 31 de diciembre de 2021). Además, a 31 de diciembre de 2022 las funciones de Alta Dirección del Grupo han sido desarrolladas por ocho hombres y tres mujeres (ocho hombres y tres mujeres a cierre del ejercicio 2021). Uno de los hombres de la Alta Dirección ha ostentado el cargo de consejero delegado de la Sociedad dominante (un hombre en el ejercicio 2021). La naturaleza y los importes de las distintas retribuciones percibidas por los Administradores de la Sociedad dominante y los miembros de la Alta Dirección, no administradores, durante los ejercicios 2022 y 2021 han sido los siguientes:

Ejercicio 2022

	Miles de euros						Pendientes de percibir
	Retribución fija	Retribución variable	Retribución en especie	Compensaciones	Indemnizaciones	Total	
Administradores	1.056	1.418	3	-	-	2.477	1.018
Alta Dirección	1.935	3.036	31	133	550	5.685	2.145

Ejercicio 2021

	Miles de euros						Pendientes de percibir
	Retribución fija	Retribución variable	Retribución en especie	Compensaciones	Indemnizaciones	Total	
Administradores	1.116	795	2	-	-	1.913	783
Alta Dirección	1.849	1.017	36	67	36	3.005	979

En los ejercicios 2022 y 2021 la retribución variable de la tabla adjunta incluye el importe devengado de planes de incentivos multianuales basados en la consecución de los resultados del Grupo (véase Nota 4.11). Sólo los miembros ejecutivos del Consejo de Administración y la Alta Dirección tienen derecho a recibir una remuneración variable y plan de incentivos.

Las obligaciones contraídas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2022 en materia de pensiones respecto a la Alta Dirección de la Sociedad dominante ascienden a 78 miles de euros (71 miles de euros en el ejercicio 2021), y 24 miles de euros respecto a los Administradores (20 miles de euros en el ejercicio 2021). En el ejercicio 2022, adicionalmente, se han contraído obligaciones en materia de seguros de vida respecto a la Alta Dirección de 31 miles de euros (23 miles de euros en el ejercicio 2021), y para los Administradores un total de 3 miles de euros (2 miles de euros en el ejercicio 2021).

En el ejercicio 2022, se ha satisfecho un importe de 58 miles de euros por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad dominante (60 miles de euros en el ejercicio 2021).

22.2 Otra información referente a los Administradores de la Sociedad dominante

De conformidad con la legislación mercantil vigente, al cierre del ejercicio 2022, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han comunicado a la secretaria sin voto del Consejo de Administración

que ni ellos ni personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, se han encontrado en situación de conflicto, directo o indirecto, con los intereses del Grupo en 2022.

23. Beneficios por acción

Los beneficios (o pérdidas) por acción básicos se calculan dividiendo el resultado atribuible al Grupo por el número medio ponderado de participaciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluyendo el número medio de participaciones propias mantenidas durante el ejercicio, en su caso. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las pérdidas por acción básicas eran las siguientes:

	2022	2021
Resultado del ejercicio (miles de euros)	(68.864)	(11.708)
Número medio ponderado de participaciones ordinarias (Nota 11)	9.683.010	9.683.010
Pérdidas por acción básicas (en euros)	(7,11)	(1,21)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las pérdidas por acción diluidas coinciden con las pérdidas básicas por acción.

24. Avaes y garantías

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen otros avales o garantías adicionales a los mencionados en la Nota 12 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

25. Hechos posteriores

No ha habido hechos posteriores adicionales relevantes tras el cierre del ejercicio.

Haya Real Estate, S.A.U. y Sociedad dependiente (Grupo Haya)

Informe de gestión consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022

1.	Carta del presidente y del CEO	2
2.	Situación de la entidad	3
3.	Liquidez y recursos de capital.....	7
4.	Principales riesgos e incertidumbres	8
5.	Circunstancias importantes tras el cierre de ejercicio.....	11
6.	Información sobre la evolución previsible del Grupo	11
7.	Actividades de I+D+I.....	11
8.	Acciones propias	11
9.	Uso de instrumentos financieros.....	11
10.	Otra información relevante.....	11
11.	Estado de Información no Financiera	18



En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital, nos place dirigirnos a ustedes para hacerles una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación del Grupo durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022.

1. Carta del presidente y del CEO

Repasando el ejercicio 2022, todos coincidimos en que un primer pensamiento podría ser el retorno del sector inmobiliario a la actividad al que estábamos acostumbrados antes de la pandemia provocada por el COVID-19. Desde Haya Real Estate, S.A.U. (en adelante, la Sociedad dominante) y subsidiaria (en adelante, el "Grupo" o "Haya" o "Haya Real Estate"), destacamos la rápida adaptación que nuestra Compañía llevó a cabo en los momentos más críticos de dicha pandemia, gracias a nuestro equipo humano, y la satisfacción vivida al experimentar que los ciudadanos, las empresas y el resto de actores de nuestra sociedad, podíamos retomar nuestras actividades diarias de forma habitual, aunque en un entorno con nuevos retos.

Desafortunadamente, el primer trimestre de 2022 nos trajo una nueva crisis que no esperábamos: la guerra de Ucrania. Si bien el del servicing no ha sido uno de los sectores en los que haya impactado significativamente este conflicto, no podemos obviar la repercusión general que éste ha tenido con la consiguiente crisis de las materias primas, y sobre todo de la energía, a nivel mundial. Es por ello que no podemos olvidar que continuamos en un entorno marcado por la incertidumbre, en el que las medidas económicas que se vayan adoptando, tanto a nivel nacional como europeo, van a ser claves para determinar nuestra evolución futura.

En este escenario Haya Real Estate va a alcanzar su 10º aniversario. Una década desde que la Compañía empezó su andadura, siempre trabajando con el firme objetivo de convertirnos en una de las empresas españolas líderes en la gestión de activos financieros e inmobiliarios. Gracias a la labor de nuestro equipo humano en el día a día, contamos con la confianza de una amplia cartera de clientes para los cuales gestionamos más de €12.000 millones de euros de activos, prestando unos servicios que abarcan la totalidad de la cadena de valor para la gestión de los préstamos con garantía hipotecaria y los activos inmobiliarios adjudicados. Ofrecemos servicios de gestión de deuda, que incluyen la valoración, gestión y recuperación de préstamos y la conversión de las obligaciones de los préstamos en activos inmobiliarios adjudicados, ya sean de empresas o particulares. En cuanto a los activos inmobiliarios, los servicios que prestamos abarcan desde su recepción, gestión, mantenimiento, valoración, así como su comercialización o venta o la gestión de arrendamientos. Además, también realizamos el asesoramiento de carteras (selección, valoración y negociación), el asesoramiento y la gestión en el desarrollo de suelo, la finalización de obras en curso, el asesoramiento especializado inmobiliario y la intermediación, desde nuestra área de Desarrollo Inmobiliario, que hemos seguido potenciando durante 2022.

Conscientes de la debida diligencia que toda compañía debe adoptar, en Haya Real Estate apostamos por trabajar en la evaluación de los riesgos medioambientales, sociales y de Derechos Humanos. De este modo, en 2021 nos adherimos al Pacto Mundial de Naciones Unidas y, en paralelo a esta adhesión, identificamos las acciones desarrolladas para contribuir a alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, que señalamos a lo largo del presente informe. Con la presentación de nuestro primer Informe de Progresos como firmantes del Pacto Mundial, reforzamos nuestro compromiso con la promoción y asunción de buenas prácticas, compartiendo con nuestros grupos de interés todas las iniciativas que la Compañía desarrolla cada año al respecto. Además, desde Haya vamos a seguir trabajando en esta línea para definir una Política de Responsabilidad Social Corporativa y una Política Medioambiental que nos sitúen como referentes en el sector del servicing.

En este marco, Haya ya cuenta con un Código de Conducta que recoge aspectos relacionados con los Derechos Humanos y laborales, el medioambiente, la igualdad y la transparencia, y se complementa con un Manual Corporativo de Proveedores, en el que expresamente se determina que se procurará la aplicación de los criterios de Responsabilidad Social Corporativa en la Cadena de Compras y Suministros. Por otro lado, realizamos iniciativas solidarias que invitan a la participación y concienciación de los empleados y de la Compañía a nivel institucional, tal y como detallamos en las próximas páginas.

En lo que respecta a la actividad de la Compañía, debemos destacar distintos hitos acontecidos a lo largo del ejercicio 2022:

- Tras la firma de un acuerdo con Beka Financial Market Holding, S.L, el 27 de octubre de 2021, para la venta del 100% de las acciones de su filial "Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U", el 7 de julio de 2022 se formalizaba dicha venta con la obtención del visto bueno de la CNMV.
- El 14 de junio, Haya Real Estate finalizó su proceso de refinanciación y recapitalización financiera, contando con el apoyo de más del 90% de sus actuales bonistas. Con la culminación de este proceso, el vencimiento de la deuda de la Compañía se extiende hasta noviembre del 2025, con una amortización de la antigua emisión de deuda y la emisión de nuevos bonos por importe de 368,5 millones de euros, lo que ha supuesto una reducción de la deuda existente, en esa fecha, por valor de 55,5 millones de euros.
- Durante el ejercicio 2022 el Grupo ha conseguido contratos adicionales para la gestión de bienes inmuebles y recuperación de activos crediticios con fondos institucionales e instituciones financieras.

Finalmente, si algo se ha puesto de manifiesto en 2022 es la capacidad de readaptación que ha experimentado la Compañía durante el ejercicio. Tras las terminaciones de los contratos de Unicaja y Sareb, Haya Real Estate emprendió un proceso de ajuste de su estructura laboral para lograr una configuración más eficiente, ágil y adecuada a la nueva realidad de la empresa sin los mencionados contratos, con costes que nos permitan seguir siendo competitivos en el mercado. El Expediente de Regulación de Empleo, negociado con los representantes sindicales de los trabajadores, afectó a un total de 160 personas, con adscripción mayoritariamente voluntaria, y se extendió desde el mes de mayo hasta el mes de septiembre. En paralelo, y con la firme intención de seguir mejorando e identificando nuevas oportunidades de negocio, lanzamos la Dirección de Desarrollo de Negocio. Con ello, Haya Real Estate quiere seguir transformándose como empresa, y mejorar y ganar en competitividad con respecto al resto de actores del sector, estableciendo nuevas líneas de negocio en torno a productos y clientes que nos permitan crecer y diversificar nuestros ingresos.

Tras casi 10 años seguimos apostando por la calidad del servicio y la especialización como propuesta de valor, y la flexibilidad, adaptación y eficiencia permanentes como marca de nuestra actividad, siempre cumpliendo con las necesidades de nuestros clientes como nuestra prioridad.

2. Situación de la entidad

Haya Real Estate, S.A.U. se constituyó por tiempo indefinido el 28 de mayo de 2013 bajo la denominación de Cornalata Servicios y Gestión, S.L., estando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 1.547 general, libro 31.153, folio 10, sección 8, hoja número M-560.663, inscripción 1ª y con el siguiente C.I.F. B-86744349.

Con fecha 1 de agosto de 2013 se modificó la denominación social por la de Promontoria Plataforma, S.L.U., cambiando el 21 de abril de 2014 a su denominación actual.

Con fecha 25 de abril de 2018 el Socio Único acordó la modificación estatutaria por la cual la Sociedad dominante adoptó la forma societaria de una Sociedad Anónima, siendo su denominación Haya Real Estate, S.A. (Sociedad Unipersonal). La transformación se ha hecho efectiva el 7 de mayo de 2018.

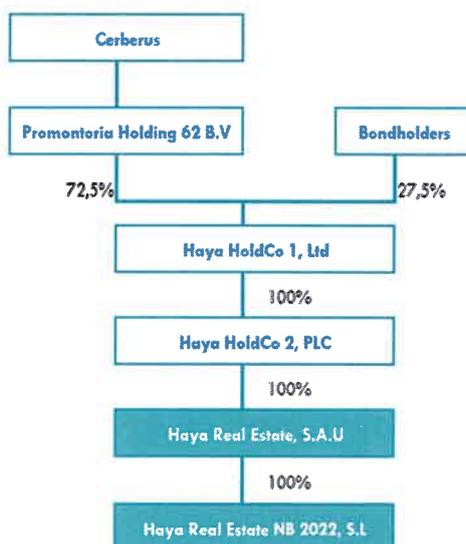
Con fecha 11 de abril de 2022, Promontoria Holding 62, B.V ha vendido la totalidad de las acciones de la Sociedad dominante a Haya Holdco 2, PLC (Haya Holdco 2), en adelante el Socio único, que posee también la sociedad Haya Holdco 1 Ltd. Ambas compañías fueron creadas en el contexto del proceso de refinanciación y recapitalización de la compañía. Promontoria Holding 62, B.V junto con los bonistas son los dueños de Haya Holdco 1, Ltd. Cerberus Capital Management L.P. ("Cerberus") asesora fondos que indirectamente poseen el 100% de las acciones de Promontoria Holding 62, B.V.

El 27 de octubre de 2021 Haya Real Estate ha firmado un acuerdo con Beka Financial Market Holding, S.L. para la venta del 100% de las acciones de su filial "Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U". Los efectos de esta transacción están sujetos a una condición precedente que consiste en la aprobación por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) que está pendiente de recibir y que se espera que finalice durante el primer semestre de 2022.

Con fecha 29 de septiembre de 2022, la sociedad dominante ha constituido la filial HRE NB 2022, S.L.U, siendo su Socio único. La actividad desarrollada por la sociedad dependiente HRE NB 2022 ha consistido en la consultoría, gestión, administración e intermediación en transacciones inmobiliarias y cualquier tipo de servicios relacionados a través de Internet u otros métodos telemáticos o electrónicos.

Su domicilio social se encuentra situado en Calle Medina de Pomar 27, Madrid (España).

A continuación, se muestra la estructura societaria de Haya Real Estate, S.A.U. y subsidiaria ("Haya" o el "Grupo") a 31 de diciembre de 2022:



La actividad empresarial del Grupo se desarrolla totalmente en el territorio español, y principalmente, a través de los siguientes servicios integrales:

- **Gestión y recuperación de la deuda:** el Grupo gestiona y supervisa de forma activa las carteras de préstamos de sus clientes ("NPLs" o *Non-performing loans*). Para dicha actividad, el Grupo monitoriza la situación financiera del deudor para anticipar un incumplimiento futuro. Asimismo, gestiona los pagos de los deudores y realiza las funciones administrativas necesarias. Para los préstamos morosos ("NPLs" por sus siglas en inglés), el Grupo ayuda a sus clientes en el análisis y la implementación de una serie de estrategias de recuperación, que incluyen procesos de recuperación precontenciosa- como pagos con quita, acuerdos *standstill*, ventas de préstamos y ventas de carteras. Además, el Grupo administra procesos de recuperación contenciosa, como procesos de ejecución hipotecaria, procesos concursales y daciones en pago.
- **Gestión de activos inmobiliarios:** las actividades de gestión de activos inmobiliarios se centran en actividades de gestión de activos adjudicados ("REOs" o *Real Estate Owned Assets*) tales como actividades de incorporación de activos (incluida la recepción de los activos y su registro en los sistemas informáticos), de pago de impuestos y de cancelación de deudas. Una vez que el activo está incorporado, el Grupo ayuda a analizar cualquier trabajo de desarrollo requerido, por ejemplo, la construcción o la obtención de permisos de planificación urbana relevantes, con el asesoramiento de abogados, arquitectos y contratistas de planificación urbana. También se realizan tasaciones detalladas y se gestionan, en su caso, los incidentes y las reparaciones necesarias.
- **Comercialización de activos inmobiliarios:** el Grupo gestiona una serie de actividades de comercialización en nombre de sus clientes, incluido el alquiler y la venta de REOs, a través de una amplia red de agentes inmobiliarios, de las sucursales bancarias propias de los clientes, del equipo de ventas interno y de su plataforma online. Las actividades incorporan la gestión de alquileres, la implementación de campañas de marketing, el contacto con los potenciales compradores y la organización de las visitas de los inmuebles, así como la venta de carteras de activos. Asimismo, el Grupo presta asistencia a sus clientes en la formalización de contratos privados y escrituras públicas y en la realización de actividades continuas de supervisión e informes.

- Asesoría y valoración: el Grupo cuenta con un equipo de asesoría multifuncional que ayuda a administrar las carteras de los clientes a través de diversas actividades. El Grupo proporciona servicios de valoración de activos a través de una combinación de valoración automática y manual, lleva a cabo amplias investigaciones de mercado y ofrece análisis de datos exhaustivos y modelos estadísticos.
- Servicios de valor añadido: los servicios de valor añadido complementan el negocio principal de servicios y consisten en servicios de asesoramiento en carteras, administración de fondos de titulación y administración de propiedades. Asimismo, el Grupo ofrece a los clientes finales productos relacionados a los inmuebles, como la gestión de la financiación, de los seguros, de los suministros y de las reformas. El Grupo cuenta con un equipo que administra y ayuda en el desarrollo de terrenos y proyectos de construcción.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 los ingresos del Grupo se derivan en gran medida de contratos de prestación de servicios (SLA o Service Level Agreement) que establecen las condiciones de comisionamiento de los servicios. Estos contratos tienen en común la siguiente estructura de comisiones:

- Comisiones por actividad: se corresponden con la aplicación de los porcentajes de comisión acordados contractualmente con los clientes sobre las transacciones de activos gestionadas por el Grupo en nombre de los mismos, en base a la naturaleza de cada transacción de recuperación (recuperación o venta de préstamos morosos, conversión de NPLs en REOs o comercialización de un REO).
- Comisiones por gestión de activos: se corresponden con la aplicación del porcentaje de comisión acordado contractualmente con los clientes sobre el importe de activos bajo gestión (AuM) excepto en el contrato de Sareb donde hay una comisión por gestión de activos sino unos ingresos por comisión para cubrir la estructura de costes.

Además, el Grupo completa sus ingresos con otros negocios de consultoría, de administración de fondos de titulación y administración de propiedades.

Los principales contratos de servicio que contribuyen a los ingresos en 2022 y 2021 son se han formalizado con las siguientes entidades financieras:

- Grupo Caixabank (anteriormente "Bankia"): el Grupo presta servicios de gestión de activos inmobiliarios propiedad del grupo Caixabank, según lo establecido en el contrato SLA firmado el abril de 2018 por un periodo de exclusividad de diez años si bien la relación contractual es de carácter indefinido. Este contrato reemplazó al contrato original firmado en octubre de 2013. Además de las comisiones por la administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios, el contrato también establece una comisión de éxito si el Grupo alcanza el cumplimiento de determinados objetivos de los activos gestionados durante el año. El nuevo contrato establece determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente.
- Grupo Cajamar: desde julio 2014, el Grupo presta servicios de gestión de activos inmobiliarios y activos crediticios propiedad del grupo Cajamar, de acuerdo al contrato SLA formalizado el 10 de junio de 2014. El citado contrato tiene una duración de diez años y establece determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente.
- SAREB: el Grupo ha estado prestando servicios para la administración y gestión de un conjunto de activos inmobiliarios y activos crediticios propiedad de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. ("SAREB") desde enero de 2015 mediante lo establecido en el contrato suscrito entre ambas partes por un periodo de cinco años. Este contrato venció el 31 de diciembre de 2019. Con fecha 30 de octubre de 2019, la Sociedad dominante firmó un nuevo contrato de prestación de servicios de gestión de activos con SAREB para dar servicio a una cartera de préstamos y activos inmobiliarios con fecha efectiva desde el 1 de enero de 2020 hasta el 30 de junio de 2022. El nuevo contrato no requirió ningún pago de la Sociedad dominante y no sustituye al anterior contrato firmado en 2014. El nuevo contrato establece determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente. Con fecha 24 de febrero 2022 SAREB ha hecho público que el Grupo no ha sido seleccionado para ser uno de sus proveedores para gestionar y administrar los activos inmobiliarios y crediticio del nuevo contrato licitado. Por lo tanto, el Grupo no renovará el contrato actual que expira el 30 de junio de 2022.



- Grupo Unicaja (anteriormente "Liberbank"): desde agosto 2017, el Grupo presta servicios de gestión de activos inmobiliarios propiedad del grupo Unicaja, de acuerdo al contrato SLA formalizado el 8 de agosto de 2017. El citado contrato tiene una duración de siete años y establece determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente. En diciembre 2021 Unicaja ha comunicado la terminación anticipada del contrato, que ha sido efectiva en junio de 2022.
- BBVA: en octubre de 2018, la Sociedad dominante formalizó un contrato con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("BBVA") y otras sociedades vinculadas ("Grupo BBVA") para la gestión en exclusiva de determinados activos inmobiliarios propiedad del Grupo BBVA, por un período de ocho años y una posible renovación de hasta dos años adicionales. El contrato establece determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente.
- Divarian: en abril de 2019, la Sociedad dominante firmó con Divarian Propiedad, S.A. ("Divarian") un contrato mediante el cual adquirió el negocio de gestión de activos inmobiliarios propiedad de Divarian, la anterior unidad de servicios de gestión de activos de BBVA que fue adquirida por Cerberus. La adquisición de la gestión de los activos inmobiliarios incluyó la incorporación de empleados y otros recursos (principalmente TI). La transacción se hizo efectiva el 31 de mayo de 2019. En la misma fecha, la Sociedad dominante firmó un acuerdo de prestación de servicios de gestión de los activos inmobiliarios de "Divarian Propiedad, S.A." y "Divarian Desarrollos Inmobiliarios, S.L." por un período de ocho años. El contrato suscrito no requirió ningún pago por parte de la Sociedad dominante, y la adquisición del negocio anteriormente mencionado fue adquirido por 1 euro. El contrato de prestación de servicios establece determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente.
- Apple: Durante el ejercicio 2019 el Grupo formalizó un contrato adicional con Promontoria Manzana, S.A. y sus filiales, Global Licata, S.A. y Global Pantelaria, S.A. (controlada a través de una Joint Venture al 80% por Cerberus y 20% Banco Santander) para la gestión de los activos inmobiliarios por un periodo de ocho años.

En ese sentido, desde el ejercicio 2013, el Grupo ha expandido su actividad a través de adquisiciones del negocio de gestión de activos de otras instituciones financieras, así como de compañías especializadas en ciertos servicios de valor añadido que complementan su negocio principal. Dos contratos, concretamente Caixabank y Cajamar, de los contratos de servicios existentes a 31 de diciembre de 2022, han requerido pagos por adelantado a cambio de la exclusividad.

Evolución y resultado de los negocios

Indicadores fundamentales

Las particularidades del negocio del Grupo requieren del uso de indicadores clave y medidas alternativas del rendimiento que entendemos fundamentales para medir el desarrollo, evolución y rendimiento de nuestras actividades. Dichas medidas se definen y reconcilian a nuestras cuentas anuales consolidadas según lo explicado en el apartado 10 "Otra información relevante".

Indicadores fundamentales	Years ended December 31,	
	2022	2021
Activos bajo gestión (VBC) (en millones de euros)	11.575	29.503
Volúmenes de Transacciones Gestionadas (en millones de euros)	2.438	2.737
Comisión Media por Actividad	4,33%	4,01%
Comisión Media por Gestión de Activos	0,20%	0,19%
EBITDA (en millones de euros)	16,3	88,6
EBITDA Ajustado (en millones de euros)	51,2	65,3
Margen sobre EBITDA Ajustado	28,4%	29,3%
Deuda Neta (en millones de euros)	92,7	307,8
Ratio de Apalancamiento	1,8	4,7
Inversiones de Capital (en millones de euros)	(12,6)	(10,1)
Cambio en el Capital Corriente (en millones de euros)	(4,8)	11,4
Flujo Libre de Caja (en millones de euros)	43,4	66,6
Ratio de Conversión de Caja	84,6%	102,0%

Cuestiones relativas al medioambiente y personal

Tal y como se detalla en la Nota 1 de las cuentas anuales consolidadas, dada la actividad a la que se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo.

A 31 de diciembre de 2022, el número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo es de 582, lo que supone un descenso del 30% respecto al 31 de diciembre de 2021. Esta disminución mostrada en 2022 está explicada, tal y como se detalla en las cuentas anuales consolidadas, por el proceso de reestructuración laboral que la Sociedad dominante ha llevado a cabo durante el 2022 para adaptarse a la nueva situación tras recibir la notificación de la resolución anticipada del contrato de Unicaja y la no selección de la Sociedad dominante como uno de los proveedores de servicios para el nuevo contrato de SAREB.

Pagos a proveedores

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. La Sociedad dominante dispone de una plataforma on-line de proveedores en cual se establece el plazo máximo de pago aplicable de treinta días desde la aprobación de la factura en dicha plataforma, si no se hubiera fijado fecha o plazo de pago en el contrato (como en el caso de las gestorías que contractualmente tienen un plazo de 45 días), sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a sesenta días. El periodo de pago a proveedores se encuentra influido significativamente por la rapidez de los proveedores y acreedores en la facturación de las prestaciones de servicios y/o, en menor medida, la entrega de bienes realizadas; así como por la velocidad en la aprobación de las facturas por parte de los responsables del departamento correspondiente de la Sociedad dominante. El Grupo mantiene en vigor un procedimiento, conocido por sus proveedores y acreedores, por el cual concentra los pagos a realizar en los días 10 y 25 de cada mes.

Asimismo, en base a la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y a la Resolución del ICAC del de 29 de enero de 2016, el periodo medio de pago a proveedores del ejercicio 2022 ha sido de 57 días.

3. Liquidez y recursos de capital

Las Notas 11.5 y 14 de las cuentas anuales consolidadas recogen las políticas de gestión del capital y riesgo de liquidez del Grupo.

Los requisitos de liquidez del Grupo se componen principalmente de los procedentes de servicios de deuda, gastos de capital y capital circulante. Históricamente, las principales fuentes de liquidez han sido el efectivo neto generado de las actividades de explotación, los préstamos y líneas de crédito concedidos por entidades de crédito.

Al 31 de diciembre de 2022 la deuda pendiente se corresponde con el "Shareholder Loan" de €135.74 suscrito con el Socio único de la Sociedad dominante (Haya Holdco 2), firmado en Junio del 2022.

El Grupo con su capacidad actual de generación de caja y el proceso de refinanciación, tal y como se indica en las cuentas anuales consolidadas, considera tener los recursos de liquidez y capital suficientes para el cumplimiento de sus objetivos actuales, incluso sin la adquisición del nuevo contrato de gestión de activos de SAREB. No obstante, la capacidad para generar efectivo depende de su rendimiento operativo, que depende de unos determinados factores de riesgo, algunos de los cuales escapan al control del Grupo, y son detallados en la sección "Principales riesgos e incertidumbres".

El Grupo no tiene operaciones fuera de balance.

4. Principales riesgos e incertidumbres

La Sociedad dominante ha analizado los procedimientos de la organización, se han identificado los posibles orígenes de riesgo y se han cuantificado a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan.

Los principales riesgos operativos son:

Concentración de clientes

Todos los ingresos y las cuentas por cobrar del Grupo se derivan sustancialmente de contratos de prestación de servicios firmados con un número reducido de clientes (SAREB, grupo Caixabank, grupo Cajamar, grupo Unicaja, grupo BBVA y Divarian). Para el ejercicio 2022, los citados contratos más importantes del Grupo han generado el 89% de los ingresos del Grupo (o 70% excluyendo Sareb y Unicaja cuyos contratos se han cancelado o han expirado en 2022). Este nivel de concentración de clientes trae consigo una serie de riesgos adicionales que detallamos a continuación.

Además de esto, existe el riesgo de que los clientes del Grupo decidan vender una parte sustancial o la totalidad de la cartera de activos gestionada por el Grupo a un tercero, o que se produjera un cambio de control en alguno de ellos. Si esto ocurriera, la mayoría de los contratos firmados incluyen ciertas cláusulas por las cuales el Grupo Haya recibiría una compensación por dicha venta o por terminación anticipada del contrato, y que por tanto permiten mitigar los riesgos de rescisión de los contratos por los clientes. Dependiendo de la fecha de la hipotética cancelación de los contactos podrían surgir pérdidas como consecuencia de la diferencia entre el pago compensatorio y el valor neto contable de los contratos de negocio de gestión de activos (incluidos como activos intangibles). Además, la cuantía recibida como compensación sería un importe único, dejando de percibir las comisiones por la gestión de activos o por actividad sobre la porción vendida, a menos que el nuevo propietario le conceda nuevamente al Grupo la gestión de los mismos.

Asimismo, desde su constitución, el Grupo se ha mostrado capaz de formalizar contratos de prestación de servicios con nuevos clientes a la vez que de ampliar la cartera de servicios que ofrece al mercado, todo ello potenciado por el desarrollo de aplicaciones informáticas capaces de incorporar bases de datos de activos de cualquier entidad. Esa diversidad de servicios y ese factor tecnológico diferencial mitigan el alto nivel de concentración.

Riesgo de negocio

El sector bancario español está atravesando un proceso de consolidación del mercado, con múltiples fusiones contempladas y debatidas en años anteriores. Esta consolidación podría afectar potencialmente al sector de los servicios inmobiliarios y podría perjudicar nuestros ingresos futuros. En relación con esta situación, nuestros clientes Bankia y Liberbank han finalizado sus respectivos procesos de fusión con Caixabank y Unicaja, siendo nuestros clientes la parte adquirida. En relación con la fusión de Bankia y Caixabank, el Grupo continúa prestando servicios a la entidad fusionada. En relación con la fusión de Unicaja y Liberbank, el Grupo recibió en diciembre

de 2021 una notificación formal comunicando la resolución anticipada del contrato que se hará efectiva en Junio 2022. Esta resolución anticipada implica el pago por parte de Unicaja de una comisión de resolución anticipada.

Del mismo modo, los clientes del Grupo podrían vender una proporción significativa o la totalidad del perímetro gestionado a través de la venta de una cartera u otra institución, lo que reduciría nuestras tarifas. Si esto ocurriese, el Grupo recibiría una compensación por la venta de dicha cartera, que sería menor a la recibida si los activos se hubiesen vendido individualmente a lo largo de la vida del contrato, perdiendo además la comisión por su gestión a futuro. Este hecho podría afectar negativamente a los ingresos futuros y a los costes fijos asociados a los contratos de servicios. Además, si el comprador de la cartera fuese un fondo de inversión institucional, en concreto un competidor de Cerberus Capital Management, L.P., esto podría dificultar que el Grupo renovara o entrara en un nuevo contrato de prestación de servicios para la gestión de dicha cartera, puesto que Cerberus continúa siendo el principal accionista del Grupo. No renovar o no conseguir nuevos contratos, podría suponer un efecto material adverso en los resultados o condición financiera del Grupo.

Una concentración en el sector financiero o la venta de carteras por parte de los clientes del Grupo podría también acarrear oportunidades para el Grupo de competir para la consecución de nuevos contratos de servicios futuros tanto de entidades financieras como de inversores institucionales que impactarían positivamente sus ingresos futuros. Asimismo, la evolución del sector inmobiliario afectará al volumen de actividad futura del Grupo, dado que una parte de sus ingresos están vinculados a la comercialización de activos inmobiliarios y la recuperación de préstamos otorgados al sector inmobiliario.

Teniendo en cuenta los factores anteriores, la Dirección del Grupo considera que el principio de empresa en funcionamiento sigue siendo aplicable en la elaboración de los estados financieros consolidados.

Incidencia en los sistemas de información

La Sociedad dominante subcontrata la infraestructura de IT y el alojamiento de muchos de sus sistemas con uno de los mayores y más experimentados proveedores del mercado español e internacional, utilizando su Data Center de nivel cuatro e infraestructuras de copias de seguridad. A pesar de ello, el 17 de octubre de 2022, el proveedor eliminó unilateralmente información, sistemas y copias de seguridad que pertenecían a la Sociedad dominante sin consentimiento ni autorización previa de esta. La Sociedad dominante activó inmediatamente su Plan de Contingencia del Negocio, iniciando las copias de seguridad de cuarto nivel alojadas fuera de los sistemas del proveedor externo. Debido a ello, la Sociedad dominante pudo minimizar la interrupción del negocio, restaurando parcialmente la mayoría de los sistemas afectados en un corto periodo de tiempo (viéndose la Sociedad dominante obligada a operar en modo contingencia durante un largo periodo de tiempo, hasta poder restaurar completamente los sistemas, las copias de seguridad y la información eliminada por su proveedor). A pesar de los daños causados por la actuación unilateral del proveedor, a 31 de diciembre de 2022, y a la fecha de formulación de los estados financieros consolidados, los sistemas están funcionando sin incidencias y se está recuperando progresivamente la normalidad operativa. El incidente no ha afectado a la confidencialidad de ninguna parte interesada, ni ha implicado ningún acceso indebido a ningún dato de carácter personal. Asimismo, la Sociedad dominante está implementando planes de acción para fortalecer aún más su infraestructura de IT y alojamiento de datos a corto plazo, considerando modelos de gestión alternativos a largo plazo y está evaluando sus derechos de compensación frente a su proveedor.

Riesgos financieros:

a. *Riesgo de mercado (incluidos riesgos de tipo de interés, el riesgo de tipo de cambio y otros riesgos de precio):*

1. Tanto el efectivo como la deuda financiera del Grupo están expuestos al riesgo de tipo de interés, lo que puede tener un efecto adverso en sus resultados financieros y flujos de efectivo. Concretamente, el Grupo se encuentra expuesto a fluctuaciones en los tipos de interés ya que algunas de sus deudas muestran intereses a tipos variables. De incrementarse los mismos, el nivel de las obligaciones de servicio de la deuda incrementaría.
2. La deuda a tipo de interés del Grupo está sujeta a un tipo de interés indexado al Euribor y ajustado periódicamente, más un margen, que también se ajusta periódicamente. El Euribor puede verse incrementado en el futuro, lo que se traduciría en gastos de intereses adicionales, reduciendo el flujo de caja disponible para las inversiones del Grupo y limitando la capacidad de la Sociedad para hacer frente

a los requerimientos generados por la deuda. El Grupo ha realizado un análisis de sensibilidad en relación con las posibles fluctuaciones de los tipos de interés que puedan producirse en el mercado el que opera. En base a sus estimaciones la Dirección del Grupo estima que un aumento o disminución del Euribor a 3 meses y 25 puntos básicos supondría un aumento o disminución del gasto financiero del Grupo en 339 miles de euros en 2022.

3. Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo, así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.
4. La exposición del Grupo al riesgo de tipo de tipo de cambio es casi inexistente, ya que apenas tiene exposición a mercados fuera de la zona euro.

b. Riesgo de crédito

Con carácter general, el Grupo mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Existe un alto nivel de concentración, ya que la actividad del Grupo se deriva principalmente de los contratos con seis clientes (de los cuales Unicaja y Sareb han sido cancelados o expirados en 2022). No obstante, estos clientes son altamente solventes, y todos los contratos incluyen cláusulas para mitigar el riesgo de cancelación del contrato, cubriendo todos los perjuicios económicos que puedan resultar de la cancelación por causas no atribuibles al Grupo. Además, desde su constitución, el Grupo ha demostrado ser capaz de suscribir contratos de servicios con nuevos clientes, así como de ampliar la gama de servicios que ofrece al mercado, apoyándose en el desarrollo de aplicaciones informáticas capaces de incorporar las bases de activos de cualquier empresa. Por ello, la Dirección del Grupo considera que esta gama de servicios y el destacado factor tecnológico compensan el elevado nivel de concentración.

Asimismo, los ingresos del Grupo Haya proceden principalmente de las comisiones por actividad y gestión de activos que recibe de sus clientes. Por tanto, una demora o incumplimiento en el pago por parte de sus clientes podría tener un efecto material adverso en el resultado de explotación del mismo. Estas situaciones de aplazamiento de pagos se producen ocasionalmente, si bien el Grupo trabaja activamente para administrar los posibles atrasos y resolver cualquier demora de manera eficiente.

c. Riesgo de liquidez

Con el fin de cumplir con sus obligaciones, y en virtud de su nivel de endeudamiento, el Grupo necesita de una cantidad significativa de efectivo con el fin de desarrollar sus operaciones.

La capacidad del Grupo para realizar los pagos de principal e intereses derivados de sus obligaciones con terceros y para financiar sus operaciones y otros pagos que pudieran surgir en el desarrollo de su actividad dependerá del desempeño futuro y de su habilidad para generar efectivo que, hasta cierto punto, está sujeto a factores económicos, financieros, competitivos, legislativos, legales, regulatorios y de otro tipo, muchos de los cuales escapan al control del Grupo.

Para garantizar la liquidez y la capacidad para hacer frente a los compromisos de pago que surgieran del desarrollo normal del negocio, el Grupo cuenta con la tesorería en la cantidad mostrada en el estado de situación financiera consolidado.

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo tenía un fondo de maniobra negativo de 163.231 miles de euros, como consecuencia del vencimiento de los bonos en un plazo inferior a un año y que por tanto fueron clasificados en el pasivo corriente.

En 2022, la Sociedad Dominante y su anterior Accionista acometieron con éxito el proceso de refinanciación y recapitalización, cuyos principales efectos se describen a continuación:

- Conversión de la deuda anterior mantenida con bonistas en deuda con el accionista único.

- Capitalización neta de fondos propios por importe de 100.000 miles de euros.
- Amortización parcial de deuda suscrita con el Accionista Único por importe de 87.828 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2022 después del proceso de refinanciación y recapitalización, el Grupo posee un fondo de maniobra positivo de 14.855 miles de euros.

5. Circunstancias importantes tras el cierre de ejercicio

No ha habido hechos posteriores relevantes tras el cierre del ejercicio.

6. Información sobre la evolución previsible del Grupo

El Grupo Haya tiene como objetivo convertirse en el servicer inmobiliario de referencia en el mercado español.

Para ello, en el corto plazo el Grupo pretende mejorar en eficiencia mientras mantiene su estándar de efectividad, centrándose en mejorar el rendimiento y la estabilidad operativa, aprovechando nuestros sistemas de tecnología de la información recientemente implantados que nos van a permitir integrar directamente la información de las carteras de activos de nuestros clientes en nuestros sistemas.

Por otro lado, la estrategia pasa por ampliar los servicios anexos a los servicios principales que componen actualmente el negocio del grupo, explorando todas las oportunidades que nos brinda la relación directa con los clientes finales en el sector promotor e inmobiliario.

El objetivo marcado implica además el desarrollo de varias líneas estratégicas:

- Foco comercial en las áreas de más interés para los clientes del Grupo.
- Mejora de los procedimientos internos y profundización de las inversiones en sistemas de gestión sofisticados que permitan ofrecer un alto servicio tanto a los clientes actuales como a nuevos clientes.

El Grupo considera que debido a la situación actual de la economía españolas como resultado de la pandemia y del incremento generalizado en los tipos de interés y la inflación podría presentar en el futuro un incremento de los préstamos impagados generando así nuevas entradas de activos crediticios en nuestros clientes que son instituciones bancarias.

7. Actividades de I+D+I

En los últimos ejercicios, el Grupo ha realizado una inversión significativa en el desarrollo de varios sistemas informáticos propios de gestión de activos que se adaptan a sus necesidades y a las de sus clientes, hasta alcanzar en el ejercicio 2017 la total independencia informática de sus clientes, lo cual supone una fortaleza diferencial con respecto de sus competidores. Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Grupo ha invertido un total de 7.393 miles de euros y 10.376 miles de euros, respectivamente, y seguirá invirtiendo en los próximos años con el fin de obtener una fortaleza competitiva, reducir coste y mejorar la calidad de nuestros servicios.

8. Acciones propias

La Sociedad dominante no posee, ni ha poseído durante el ejercicio 2022, acciones propias.

9. Uso de instrumentos financieros

El Grupo no tiene contratados instrumentos derivados a cierre del ejercicio 2022.

10. Otra información relevante

Medidas Alternativas de Rendimiento (APMs)

Tal y como se indica en la Nota 3 de las cuentas anuales consolidadas, el Grupo prepara sus cuentas anuales consolidadas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU). Adicionalmente a la información contable bajo NIIF-EU, el Grupo considera relevante presentar ciertas Medidas Alternativas de Rendimiento (APMs por sus siglas en inglés) para favorecer la evaluación del rendimiento del Grupo. Las APMs deben ser consideradas por el usuario de la información financiera como complementarias de las magnitudes presentadas conforme a las bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas, pero en ningún caso sustitutivas de éstas.

Así, el Grupo explica su actividad y rendimiento en base a: Activos bajo Gestión (por total y por cliente), Volúmenes de Transacciones Gestionadas (por total y por tipo de transacción), Comisión Media por Actividad y Comisión Media por Gestión de Activos, EBITDA y EBITDA Ajustado, Margen sobre EBITDA y EBITDA Ajustado, Deuda Neta, Ratio de Apalancamiento, Inversiones de Capital e Inversiones de Capital, Cambio en el Capital Corriente, Flujo Libre de Caja y ratio de Conversión de Caja, como indicadores clave que se entienden relevantes para el Grupo y el sector en el que opera. El Grupo utiliza estas medidas a la hora de planificar la estrategia, elaborar presupuestos, reportar al Socio Único y revisar el desempeño del Grupo.

La Dirección del Grupo considera este tipo de medidas son frecuentemente empleadas en la industria por diferentes empresas. Particularmente, las medidas basadas en EBITDA se consideran útiles por la Dirección del Grupo ya que eliminan las potenciales diferencias en los resultados de las operaciones entre los diferentes períodos o empresas objeto de comparación, causadas principalmente por factores como la amortización y depreciación, los costes históricos, la antigüedad de los activos, las estructuras de capital y los regímenes tributarios.

A continuación, se detallan las definiciones, cálculo y reconciliación de estas APMs con las cuentas anuales consolidadas del Grupo:

Activos bajo Gestión (por total y por cliente)

El Grupo define Activos bajo Gestión (o AuMs por sus siglas en inglés) como el importe total de activos bajo gestión contratados sobre el cual se generan las comisiones por gestión de activos del Grupo y que se compone de NPLs y REOs generalmente por el valor bruto contable reflejado en el balance de nuestros clientes, o un precio de referencia acordado de antemano. El perímetro de AuMs que el Grupo gestiona varía dentro de un periodo en función de las entradas de activos en forma de nuevos contratos o bajo contratos existentes, las salidas por la venta o recuperación de NPLs o por la comercialización de REOs, y por las conversiones de NPLs a REOs. El importe total de Activos bajo Gestión en un periodo conforma nuestra base comisionable y es confirmado con nuestros clientes de manera periódica.

Este APM se usa porque se considera un indicador clave para analizar y monitorizar el desempeño del Grupo ya que muestra la base sobre la cual el Grupo genera sus ingresos por comisiones por gestión de activos e ilustra el volumen de activos que el Grupo gestiona para sus clientes.

Dada la naturaleza de este APM no es posible su reconciliación a los estados financieros del Grupo ni de sus clientes.

	Millones de euros	
	2022	2021
Activos bajo Gestión (por cliente)		
<i>Caixabank</i>	2.655	2.857
<i>Cajamar</i>	3.203	3.726
<i>Sareb</i>	-	12.870
<i>Liberbank</i>	-	2.064
<i>BBVA</i>	1.286	1.621
<i>Divarian (1)</i>	3.053	3.645
<i>Apple(1)</i>	1.136	1.313
<i>Other Cerberus Portfolios(1)</i>	238	1.377
<i>Other clients(1)</i>	4	30

Activos bajo Gestión (total)	11.575	29.503
-------------------------------------	---------------	---------------

(1) Activos bajo Gestión valorados a “capital pendiente” para la deuda (NPLs) y “precio de tasación” para los activos inmobiliarios (REOs)

A 31 de diciembre de 2022, los activos bajo gestión han disminuido en 17.298 millones de euros en comparación con 31 de diciembre de 2021, fundamentalmente debido a la resolución anticipada del contrato de Unicaja, y a la no renovación del contrato de Sareb.

Volúmenes de Transacciones Gestionadas (por total y por tipo de transacción)

El Grupo define los Volúmenes de Transacciones Gestionadas como el volumen de las transacciones sobre AuMs sobre los cuales el Grupo genera sus comisiones por actividad. Los Volúmenes de Transacciones Gestionadas incluyen:

- Volúmenes de Transacciones Gestionadas de NPL derivados de los importes recuperados o venta de préstamos para nuestros clientes.
- Volúmenes de Transacciones Gestionadas de REO derivados del cumplimiento de hitos en la conversión de NPLs en REOs (*REO Conversion*) a través de ejecuciones hipotecarias, daciones o procedimientos concursales, medidos en base a los importes establecidos para tales hitos en los contratos de prestación de servicios
- Volúmenes de Transacciones Gestionadas de REO derivados de la comercialización de REOs, medidos al precio de venta para nuestros clientes.

El importe total de Volúmenes de Transacciones Gestionadas en un periodo de tiempo conforma nuestra base comisionable y es confirmado con nuestros clientes de manera periódica, dependiendo de cada contrato.

Este APM es usado por el Grupo como un indicador útil y relevante para mostrar la base sobre la cual se generan nuestros ingresos por comisiones de actividad, así como para ilustrar el volumen de transacciones que generamos y gestionamos para nuestros clientes por la prestación de nuestros servicios durante el periodo.

Dada la naturaleza de este APM no es posible su reconciliación a los estados financieros del Grupo ni de sus clientes.

	Millones de euros	
	2022	2021
Volúmenes de Transacciones Gestionadas (por tipo de transacción)		
<i>NPL</i>	268,2	288,2
<i>REO Conversion</i>	241,5	492,3
<i>REO</i>	1.928,0	1.956,5
Volúmenes de Transacciones Gestionadas (total)	2.437,7	2.737,0

Durante el ejercicio 2022, en comparación con el ejercicio 2021, los volúmenes de transacciones gestionadas han disminuido en 299 millones de euros, es decir en un 11%.

Los volúmenes de NPL han disminuido en un 7% (o 20 millones de euros) en comparación con 2021, debido a la terminación del contrato de SAREB, parcialmente compensada con el buen rendimiento en el contrato de Cajamar, en el que se comercializaron importantes operaciones en 2022. Los volúmenes REO Conversion han disminuido un 51% (o 251 millones de euros) en comparación con 2021, debido principalmente a una menor actividad como

resultado de la terminación del contrato de SAREB. Los volúmenes de REO han permanecido estables en comparación con 2021 a pesar del hecho de que SAREB y Unicaja hayan cancelado sus contratos en 2022.

Comisión Media por Actividad y Comisión Media por Gestión de Activos

El Grupo define la Comisión Media por Actividad como el porcentaje resultante de dividir los Ingresos por Comisiones por Actividad tomados de las cuentas anuales consolidadas entre el Volumen de Transacciones Gestionadas de un determinado periodo.

Del mismo modo, el Grupo define la Comisión Media por Gestión de Activos como el porcentaje resultante de dividir los Ingresos por Comisiones de Gestión de Activos tomados de las cuentas anuales consolidadas entre la media de Activos bajo Gestión (calculada dicha media en base a los AuMs al inicio y al final del periodo correspondiente habiendo confirmado los importes con nuestros clientes de manera periódica).

El uso de estos promedios es relevante para el Grupo porque otorga una medida global de las comisiones percibidas por el volumen de actividad de sus clientes y el total de activos gestionados por el Grupo con independencia de las condiciones de cada contrato con los clientes.

Dada su naturaleza, estas APMs no son directamente reconciliables con las cuentas anuales consolidadas del Grupo pero se considera que son unas medidas útiles y relevantes para mostrar el rendimiento del Grupo y la evolución de sus ingresos en su conjunto.

El cálculo de dichos promedios para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Millones de Euros excepto %	
	2022	2021
Ingresos por comisiones por actividad	105,6	109,8
Volúmenes de Transacciones Gestionadas ⁽¹⁾	2.437,7	2.737,0
Comisión Media por Actividad	4,33%	4,01%
Ingresos por comisiones por gestión de activos	40,9	57,5
Media de Activos bajo Gestión para el periodo ⁽²⁾	20.539	30.895
Comisión Media por Gestión de Activos	0,20%	0,19%

⁽¹⁾ Conforme a la definición establecida para este APM.

⁽²⁾ Calculado como la media aritmética de los Activos bajo Gestión del Grupo al inicio y final del periodo confirmados con nuestros clientes de manera periódica.

En relación con la comisión media por actividad, ha aumentado en el ejercicio 2022 respecto al 2021 del 4,01% al 4,33% debido a un incremento del peso en la venta activos inmobiliarios y a un descenso en REO Conversion que comisionan contractualmente a una comisión por actividad menor.

Las comisiones de gestión de activos como porcentaje de los activos bajo gestión se mantiene estable si comparamos el ejercicio 2022 con el 2021.

EBITDA y EBITDA ajustado

El Grupo define EBITDA como la suma del resultado del periodo, del gasto por impuesto sobre sociedades, de los ingresos y gastos financieros, del deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado, y de la amortización. El Grupo define EBITDA Ajustado como la suma del EBITDA, y los gastos e ingresos no recurrentes para el ejercicio 2022, y de reestructuración del personal del ejercicio 2021, principalmente.

El EBITDA y el EBITDA Ajustado se utilizan por el Grupo como medidas objetivas y comparables de rendimiento para evaluar nuestra capacidad de pago y generación de efectivo. El Grupo considera que seguirá usando el EBITDA Ajustado siempre y cuando existan transacciones aisladas que supongan ingresos o gastos pero no efectivo, o transacciones que son excepcionales (no recurrentes a la actividad del negocio) y que requieran de ajustes al EBITDA que sean necesarios para facilitar la utilidad y comparabilidad de este indicador.

La reconciliación de este APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

:

	Millones de euros	
	2022	2021
Resultado del ejercicio	(68,9)	(11,7)
Impuesto sobre sociedades	2,6	3,7
Ingresos financieros	(2,6)	(5,6)
Gastos financieros	25,6	24,8
Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	(2,4)	-
Amortización	4,8	60,9
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	15,2	16,5
EBITDA	16,3	88,6
Gastos no recurrentes	34,9	(23,3)
EBITDA ajustado	51,2	65,3

A cierre del ejercicio 2022, el EBITDA ajustado ha sido 51,2 millones de euros, disminuyendo en un 22% sobre el EBITDA del cierre del ejercicio 2021. Esta variación se explica por la disminución de los ingresos en un 19%, afectado negativamente por las menores comisiones de gestión de activos como consecuencia de los contratos vencidos o cancelados en 2022 y la rotación natural de los activos bajo gestión.

Margen sobre EBITDA y sobre EBITDA ajustado

1. El Grupo define el Margen sobre EBITDA como el EBITDA dividido entre el importe neto de la cifra de negocios tomada de nuestras cuentas anuales consolidadas. El Grupo a su vez define el Margen sobre EBITDA Ajustado como el EBITDA Ajustado dividido entre el importe neto de la cifra de negocios tomada de nuestras cuentas anuales consolidadas. El objetivo de estos APMs es ilustrar el rendimiento marginal del Grupo sobre cada euro ingresado sin tener en cuenta gastos que no suponen salida de efectivo, intereses ni impuestos.

Estos APMs surge del cómputo directo entre un APM previamente reconciliado a las cuentas anuales consolidadas del Grupo y el importe neto de la cifra de negocios del Grupo. El cálculo de este APM para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Millones de Euros excepto %	
	2022	2021
EBITDA Ajustado	51,2	65,3
Importe neto de la cifra de negocios	180,4	223,0
Margen sobre EBITDA Ajustado	28,4%	29,3%

En el 2022, el Margen sobre EBITDA Ajustado se mantiene estable (ligeramente por debajo) en comparación con 2021, a pesar de que dos contratos (Sareb y Unicaja) expiraron o se rescindieron anticipadamente. Esta evolución muestra una mayor flexibilidad de costes del Grupo para adaptarse al nuevo entorno de negocio.

Deuda neta

El Grupo define la Deuda Neta como la deuda financiera con entidades de crédito, los bonos y otras deudas financieras, incluidos los intereses devengados no liquidados, menos el efectivo y otros activos líquidos equivalentes, tal y como se recogen estos conceptos en el estado de situación financiera consolidado del Grupo. La Deuda Neta no considera los pasivos por arrendamientos derivados de la aplicación de la NIIF 16. Esta medida ofrece una visión objetiva del endeudamiento financiero neto del Grupo.

La reconciliación de este APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	Millones de euros	
	2022	2021
Deuda con entidades de crédito, bonos y otras deudas	-	424,9
Deudas con compañías de Grupo y asociadas	122,2	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(29,5)	(117,1)
Deuda Neta	92,7	3078

Ratio de Apalancamiento

El Grupo define el Ratio de Apalancamiento como la Deuda Neta dividida por el EBITDA Ajustado. El propósito de este APM es ilustrar el grado de dependencia del Grupo en la financiación ajena en lugar de fondos propios.

Este APM surge del cómputo directo de dos APMs previamente reconciliados a las cuentas anuales consolidadas del Grupo. El cálculo de este APM para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Millones de Euros excepto %	
	2022	2021
Deuda Neta	92,7	307,8
EBITDA Ajustado	51,2	65,3
Ratio de Apalancamiento	1,8x	4,7x

Inversiones de capital

El Grupo define Inversiones de Capital como la suma de los pagos por inversiones en activos materiales y otros activos intangibles incluidos en el estado de flujos de efectivo consolidado del Grupo (excluyendo los relativos a activos intangibles de contratos). El Grupo considera que estos indicadores son relevantes para medir el nivel de su inversión para prestar sus servicios a los clientes, en particular sus inversiones en el desarrollo de sus plataformas informáticas de gestión independientes usadas en la prestación de sus servicios. Los pagos debidos a inversiones realizadas en 2022 ascendieron a 12,6 millones de euros (de los cuales 10,6 millones de euros están relaciones con actividades de inversión de IT), frente a los 10,1 millones de euros pagados en 2021.

Cambio en el Capital Corriente

El Grupo define el Cambio en el Capital Corriente como la suma del aumento/disminución de las cuentas de activo corriente, del aumento/disminución de las cuentas de pasivo corriente y del aumento/disminución de otros activos

y pasivos no corrientes, tal y como aparecen en la sección de flujos de efectivo de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo consolidado. Se presentan como medidas de la evolución de la capacidad del Grupo para continuar con el normal desarrollo de sus actividades en el corto plazo.

La reconciliación de este APM con las cuentas anuales consolidadas es la siguiente:

	Millones de euros	
	2022	2021
Aumento/disminución de cuentas de activo corriente	18,2	0,3
Aumento/disminución de cuentas de pasivo corriente	(4,7)	11,1
Cambio en el Capital Corriente	1,6	11,4
Ajustes no recurrentes	(8,8)	24,0
Variación ajustada del Capital Corriente	(4,8)	35,4

Flujo Libre de Caja

El Grupo define Flujo Libre de Caja como el EBITDA Ajustado menos las Inversiones en Capital Ajustadas y más el Cambio en el Capital Corriente Ajustado. El objetivo de esta medida es mostrar la caja disponible una vez atendidas las necesidades operativas y de inversión en activos fijos.

Dada su naturaleza, este APM no es directamente reconciliable con las cuentas anuales consolidadas del Grupo, pero se considera que es una medida útil y relevante para mostrar el rendimiento del Grupo y su capacidad de generación de efectivo.

El cálculo de este APM para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente

	Millones de Euros	
	2022	2021
EBITDA Ajustado	51,2	65,3
Inversiones en Capital (-)	(12,6)	(10,1)
Cambio en el Capital Corriente (+)	(4,8)	35,4
Flujo Libre de Caja	43,4	90,6

Ratio de Conversión de Caja

El Grupo define el Ratio de Conversión de Caja como el Flujo Libre de Caja dividido entre el EBITDA Ajustado. El Grupo considera relevante este indicador porque muestra qué proporción del EBITDA Ajustado es convertido en efectivo en cada periodo, una vez deducidos gastos y las variaciones en el capital circulante.

Este APM surge del cómputo directo de dos APMs previamente reconciliados a las cuentas anuales consolidadas del Grupo. El cálculo de este APM para los ejercicios 2022 y 2021 es el siguiente:

	Millones de Euros excepto %	
	2022	2021
Flujo Libre de Caja	43,4	90,6
EBITDA Ajustado	51,2	65,3
Ratio de Conversión de Caja	84,6%	138,7%

En 2022, se muestra un Ratio de Conversión de Caja de 84,6%, el cual es significativamente inferior al Ratio logrado en 2021. Esta disminución se explica por los buenos resultados de tesorería obtenidos en 2021, como consecuencia del plan de acción llevado a cabo en 2021 con el objetivo de reducir significativamente las cuentas por cobrar.

11. Estado de Información no Financiera

El presente estado de información no financiera consolidado se ha elaborado de acuerdo a los requisitos establecidos en la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad.

11.1. Modelo de negocio

La actividad empresarial del Grupo se desarrolla principalmente en la gestión, recuperación y comercialización de deuda y activos inmobiliarios, así como de asesoramiento y valoración para administrar las carteras de los clientes a través de diversas actividades. Los ingresos del Grupo se derivan en gran medida de cuatro contratos de prestación de servicios (SLA o Service Level Agreement) que establecen las condiciones de comisionamiento de los servicios, siendo distintas las mismas en cada contrato, como resultado de los distintos servicios que se prestan. Además, desde el ejercicio 2013, en Haya Real Estate hemos expandido nuestra actividad a través de adquisiciones del negocio de gestión de activos de otras instituciones financieras, así como de compañías especializadas en ciertos servicios de valor añadido que complementan su negocio principal. El Grupo es también el administrador único de algunas carteras de inmuebles adquiridos por Cerberus.

Durante los ejercicios 2022 y 2021 hemos desarrollado toda nuestra actividad a nivel nacional, ascendiendo la cifra de negocios a 180.364 miles de euros y 223.011 miles de euros, respectivamente

Para la elaboración del presente estado de información no financiera consolidado, hemos llevado a cabo un análisis interno de los aspectos más relevantes para la actividad del Grupo:

- Gobierno corporativo: transparencia, ética e integridad, gestión del riesgo, corrupción y soborno y cumplimiento regulatorio
- Ambiental: gestión eficiente de los recursos, economía circular y cambio climático
- Laboral: igualdad y diversidad, conciliación, formación y retención del talento, seguridad y salud de los empleados y derechos humanos
- Social: compromiso social
- Económico: sostenibilidad del negocio a largo plazo y contribución fiscal
- Gestión del servicio: relación con clientes

A 31 de diciembre de 2022, en Haya Real Estate disponemos de 10 centros de trabajo alquilados y una red de aproximadamente más de 1.130 colaboradores distribuidos por el territorio nacional (20 centros de trabajo alquilados y 1.800 colaboradores en 2021). Es por ello, que para el presente estado de información no financiera consolidado se considera como local el territorio nacional.

Riesgos del grupo identificados

Dada la actividad a la que nos dedicamos, el Grupo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con nuestro patrimonio, la situación financiera y los resultados.

En relación a los riesgos sociales y cuestiones relativas al personal, como consecuencia del no pago de la retribución variable correspondiente al año 2020 por no haberse producido el devengo de la misma en el anterior ejercicio, dada la situación económica producida en dicho ejercicio y por no haber cumplido los objetivos económicos en el 2020, existe un Conflicto Colectivo laboral planteado por los representantes sindicales en abril de 2021 por el que se reclama la no aplicación de la retribución variable del año 2020 a un cierto grupo de empleados (170). En octubre de 2021, en primera instancia se dictó sentencia a favor de los representantes de los trabajadores, aunque ha sido recurrida por el Grupo y la sentencia está pendiente de resolución definitiva. Existen algunas demandas individuales que se encuentran suspendidas judicialmente hasta la resolución del citado conflicto colectivo.

En relación con los riesgos relacionados con los derechos humanos, no hemos detectado riesgos relevantes debido al compromiso establecido con los principios de la ética empresarial y la transparencia en todos los ámbitos de actuación, estableciendo un conjunto de principios y pautas de conducta dirigidos a garantizar el comportamiento ético y responsable de todos los profesionales de la compañía en el desarrollo de su actividad. Además, la adhesión de Haya Real Estate al Pacto Mundial de Naciones Unidas, en la categoría de Signatory, es una muestra más de la firme intención de la compañía en apoyar y desarrollar los principios relativos a los Derechos Humanos, los Derechos Laborales, el Medio Ambiente y la lucha contra la corrupción dentro de nuestra esfera de influencia.

Además, hemos analizado e identificado los posibles orígenes de riesgo relacionados con la actividad del Grupo y se han cuantificado, a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan. Estos riesgos han sido descritos en la nota 14 del informe de gestión consolidado adjunto.

11.2. Nuestra filosofía: Misión, Estrategia y Valores del Grupo

En Haya Real Estate queremos aplicar y poner en marcha las mejores prácticas disponibles en los diversos ámbitos en los que actuamos.

Desde la fundación de Haya Real Estate, trabajamos con una clara misión: ser la plataforma líder en gestión de deuda y servicios inmobiliarios de España, consolidándonos como referentes en el sector.

Además, la visión del Grupo refleja el sentido de responsabilidad con el buen hacer y la consecución de la satisfacción de nuestros clientes.

Las necesidades de nuestros clientes son nuestra prioridad, por ello nuestro objetivo es ofrecerles:

- Rigor y eficacia: un compromiso de trabajar con rigor y eficacia para conseguir los objetivos marcados.
- Transparencia e igualdad: como elementos esenciales en todas nuestras actuaciones y como base indiscutible para obtener la confianza de nuestros clientes.
- Excelencia y profesionalidad: para asegurar la satisfacción de sus requisitos y expectativas.
- Compromiso, confianza y honestidad: creemos firmemente que la diligencia en nuestro día a día es un pilar necesario para prestar un servicio responsable a todos los niveles.
- Responsabilidad: todas nuestras actuaciones van dirigidas a afianzar el compromiso adquirido con nuestros clientes, demostrando que pueden confiar en nosotros a través de un servicio honesto y riguroso.

Desde Haya Real Estate consideramos que los principios de Desarrollo Sostenible deben integrarse en todas nuestras actuaciones, como elemento vertebrador de nuestra estrategia de diferenciación y como elemento que

garantice, por un lado, la viabilidad y la permanencia en el largo plazo de la empresa y, por otro, su capacidad de generar valor económico, medioambiental y social. De este modo, adoptamos estos principios como base de todas nuestras actuaciones y los reflejamos en los valores del Grupo, que buscan ofrecer un servicio enfocado a cada cliente, actuando de forma ética y socialmente responsable:

- **Cientes:** en nuestro día a día buscamos ofrecer el mejor servicio posible, respetando sus compromisos y situando la satisfacción del cliente como prioridad absoluta. La orientación hacia el cliente no es una mera declaración de intenciones, sino que es el foco de cada profesional de Haya y de la organización en conjunto.
- **Ética:** observamos una actuación ética y socialmente responsable como reconocimiento de la función y responsabilidad que corresponde a las entidades privadas en el adecuado desarrollo y progreso de la sociedad, y que debe traducirse en el respeto de los legítimos derechos de todas las personas físicas y jurídicas con las que se relacionan, y con los de la sociedad en general.
- **Austeridad:** considerada como un valor de obligatoria observancia en el marco de las actuaciones y decisiones de cada uno de los empleados y profesionales para el desarrollo de sus responsabilidades.
- **Proximidad:** la relación con los clientes está fundamentada en una atención y servicio profesionales, con calidad, rigor, rapidez y cercanía, que permitan entender, anticiparse y atender sus necesidades.
- **Esfuerzo:** la dedicación, implicación y compromiso son señas de identidad de las personas que trabajan en Haya.
- **Rigor:** los profesionales de Haya trabajan con rigor, tomando decisiones con criterios profesionales, actuando de forma objetiva, diligente, responsable y eficiente.
- **Orden:** el orden es un pilar básico en Haya para efectuar un servicio eficiente y de calidad, coordinando un gran número de unidades, departamentos y actividades distintas. El cumplimiento de los procedimientos establecidos y la mejora de la sistematización de procesos son obligaciones inherentes a la actividad cotidiana de Haya.

11.3. Nuestros grupos de interés

En Haya Real Estate consideramos que nuestros grupos de interés son: empleados, accionistas y bonistas, proveedores, clientes y la sociedad en conjunto. De este modo, consideramos que conforman este grupo "todas aquellas personas o entidades que en cualquier momento han mantenido, mantienen o mantendrán, una relación potencial o real con Haya Real Estate".

11.3.1 Empleados

Políticas del Grupo

En Haya Real Estate impulsamos una cultura de recursos humanos basada en la igualdad, el esfuerzo, la colaboración y el compromiso con los intereses de nuestros clientes. Los valores que inspiran la política de recursos humanos del Grupo son:

- ✓ **IGUALDAD EN LA SELECCIÓN Y PROMOCIÓN:** creemos y practicamos activamente las políticas de igualdad de oportunidades. Contamos con protocolos de igualdad tanto en la selección como en la promoción profesional prácticamente desde nuestro nacimiento y los aplicamos en nuestra actuación interna y en la sociedad. Durante el año 2021, hemos elaborado y negociado el Plan de Igualdad con los representantes de los trabajadores, estando en la fase final de actualización de datos a finales del año 2022 para su firma.
- ✓ **ESTABILIDAD:** ofrecemos puestos de trabajo estables y de calidad, con contratos fijos y salarios por encima de la media del sector.
- ✓ **CONCILIACIÓN:** contamos con una gran diversidad de políticas activas en favor de la conciliación, por considerar que favorece el buen ambiente profesional, la atracción y retención de talento y, con todo ello, la

productividad como empresa. Se destacan dentro de estas políticas la existencia de horarios especiales para la adaptación de la jornada a las situaciones de paternidad, maternidad y cuidado de familiares, habiendo obtenido el reconocimiento como empresa “Baby Friendly” por babyfriendlycompanies.com. Asimismo, contamos con medidas específicas de apoyo como la de haber habilitado en nuestro centro principal de Madrid una sala de lactancia para su uso por las empleadas que lo precisen. Durante el año 2021, hemos implantado una política activa de desconexión digital, con formación y concienciación de toda la plantilla, además de medidas de flexibilidad adicionales a las que ya existían, destacando la posibilidad de teletrabajar seis días al mes y ampliando la flexibilidad en los horarios de entrada y salida como medidas para seguir evolucionando en nuestra Política de Conciliación.

- ✓ **FORMACIÓN:** apostamos siempre por la formación continua de los trabajadores con Planes de Formación anuales, elaborados previo un detallado proceso de detección de necesidades de todas las áreas, siendo además presentados a la representación de los trabajadores.
- ✓ **COMPENSACIÓN:** contamos con un amplio paquete de beneficios en materia de compensación, que nos han hecho merecedores en 2021 de un premio en el certamen de Compensación Laboral organizado por una importante editorial de Recursos Humanos.
- ✓ **SALUD Y SEGURIDAD LABORAL:** contamos con un Servicio de Prevención Propio y una Política de Prevención aprobada por el Consejo de Administración de la empresa que garantiza la salud y seguridad de toda la plantilla. Anualmente se organiza una campaña de reconocimientos médicos para toda la plantilla, a las nuevas incorporaciones se les da formación e información en prevención de riesgos laborales, y se hace entrega de equipos de protección individual en los casos que aplica. Los centros de trabajo cuentan con evaluaciones de riesgos laborales, planificación de la actividad preventiva y medidas de emergencia a disposición de los empleados. Desde 2020, se han reforzado todas las medidas frente a la pandemia con protocolos específicos COVID-19 que se han mantenido en todos los centros.
- ✓ **TRANSPARENCIA E INFORMACIÓN:** mantenemos una política de transparencia e información con los representantes de los trabajadores. La permanente información y una relación fluida con los trabajadores es la base de una trayectoria de importantes acuerdos laborales en la gestión de las relaciones laborales y una paz social mantenida en el tiempo. En 2021 la principal negociación con los representantes sindicales finalizó con un acuerdo para implantar el trabajo a distancia y el teletrabajo de forma permanente en el centro de trabajo con el 100% de la jornada laboral para algunos empleados.

Desde 2021, hemos seguido trabajando en un plan de Transformación de RRHH en el que las principales medidas adoptadas han sido:

- La implantación de un nuevo modelo organizativo basado en la definición y valoración de puestos, así como un modelo retributivo adaptado a la nueva estructura y referenciado al mercado que promueve la transparencia y profesionalización en la gestión de recursos humanos y potencia el desarrollo de los empleados.
- Para la implantación del nuevo modelo organizativo se ha trabajado en la descripción y valoración de todos los puestos de trabajo de la compañía en base a criterios de experiencia, formación, responsabilidad sobre recursos económicos, personales, procesos organizacionales, nivel de decisiones, relación con clientes etc. En base a esta información se ha definido el mapa de puestos de la compañía y los diferentes niveles organizativos, lo que permite a Haya gestionar de manera más eficaz el desarrollo profesional y demás procesos de gestión del talento.
- Acciones para ampliar las opciones de teletrabajo como medida de conciliación de la actividad profesional y el entorno personal, así como la preservación de la salud de los trabajadores en entornos vinculados con la pandemia por el COVID-19, con diversas opciones y planes de retorno a los centros de trabajo adaptados a las circunstancias y medidas adoptadas por las autoridades sanitarias.
- Desde el segundo semestre de 2021 y durante el 2022, hemos trabajado en el diseño e implantación de una nueva concepción de los entornos de trabajo con un proyecto específico denominado Working Haya, que ha supuesto la transformación de las formas y espacios de trabajo de la compañía. De esta manera, se ha llevado a cabo una optimización de los espacios de trabajo, así como del parking y medios de desplazamiento a los centros, se ha mejorado la política de conciliación mediante la implantación del teletrabajo y la ampliación de las horquillas de flexibilidad de entrada y salida, se ha implantado una cultura de no territorialidad por la que los puestos de trabajo se optimizan en función de la ocupación, así como un entorno de espacios limpios por el que se ha reducido la acumulación de papel y mayor eficiencia en el tratamiento de residuos. Este proyecto ha sido impulsado por grupos de “embajadores” formados por empleados de todos los niveles organizativos y áreas de la compañía y acompañado por el equipo de Recursos Humanos del Grupo. Durante el año 2023,

se pretende seguir trabajando en esta línea y continuar evolucionando en la flexibilidad y optimización del entorno de trabajo.

- A raíz de las conclusiones obtenidas en la encuesta sobre la experiencia de los empleados, realizada en el último trimestre de 2022, se han puesto en marcha varias iniciativas que se encuentran actualmente en fase de diseño y ejecución, como:
 - La inclusión de nuevas funcionalidades en el directorio de la intranet con el fin de que los empleados puedan encontrar a otros compañeros y su rol o función, así como dar a conocer las relaciones jerárquicas o la empresa.
 - El desarrollo de un mapa funcional al que los empleados podrán acceder a través de la intranet y donde podrán conocer todas las relaciones funcionales entre áreas y así adquirir un mayor conocimiento organizativo a la hora de colaborar entre ellos.
 - El desarrollo de un mapa de talentos para el que se están realizando entrevistas de competencias y habilidades con los empleados para medir su potencial, así como sus habilidades de adaptación al cambio, colaboración, orientación a resultados y liderazgo. Esta información se utilizará para los procesos de promoción y sucesión, y se actualizará periódicamente.

En Haya Real Estate, de acuerdo con el Principio 4 del Pacto Mundial (“Las empresas deben apoyar la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción”), apoyamos la eliminación de toda forma de trabajo forzoso o realizado bajo coacción. Prueba de ello son las distintas mejoras mencionadas en el presente estado de información no financiera y que van más allá de lo establecido en el convenio aplicable. Además, dada su buena acogida entre la plantilla, desde el Grupo trabajaremos para el mantenimiento del máximo número posible de estas medidas en el futuro.

Empleados del Grupo

En Haya somos conscientes de que toda gran empresa está formada por un gran equipo humano.

A cierre del ejercicio 2022 el Grupo contaba con 582 empleados en su plantilla, todos ellos ubicados en 10 centros en España (832 en 2021 ubicados todos ellos en 20 centros). Existen 30 empleados a cierre del ejercicio que están teletrabajando el 100% de su jornada laboral desde su lugar de residencia, ya que son destinos en los que existe demanda comercial pero que no hace necesaria la presencia de ningún centro de trabajo físico (7 empleados en esta modalidad a cierre del ejercicio 2021).

En línea a este nuevo modelo organizacional, implantando en 2021 y a lo largo del 2022, se ha continuado implementando un nuevo sistema de retribución variable alineado con la estrategia de la compañía, cuyo principal objetivo es maximizar los resultados de negocio así como incentivar las ventas, de tal forma que existen dos modelos de retribución variable en función de la familia organizativa: modelo general para toda la compañía y modelo comercial para los equipos con funciones comerciales.

Empleados por tipo de contrato

A cierre del ejercicio 2022 y 2021, todos los empleados del Grupo tienen contrato indefinido. La política del Grupo apuesta claramente desde su creación por políticas estables de empleo.

Los contratos temporales vinculados a proyectos, o puntas de trabajo temporal o de sustitución de bajas por IT, se gestionan a través de Empresas de Trabajo Temporal debidamente acreditadas. Se ofrecen a continuación algunos datos a 31 de diciembre de 2022 y 2021 diferenciados por sexo, edad o función desempeñada:

31 Diciembre 2022

Contratos indefinidos

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Hombre	14	69	122	58	1	264
Mujer	16	105	150	47	-	318
Total contratos indefinidos	30	174	272	105	1	582

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos	Total
Hombre	233	23	8	264
Mujer	295	20	3	318
Total contratos indefinidos	528	43	11	582

31 Diciembre 2021

Contratos indefinidos

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Hombre	23	115	160	85	1	384
Mujer	30	172	186	60	-	448
Total contratos indefinidos	53	287	346	145	1	832

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos	Total
Hombre	353	24	7	384
Mujer	423	22	3	448
Total contratos indefinidos	776	46	10	832

Empleados por tipo de jornada

A 31 de diciembre de 2022, igual que a cierre de 2021, no existen contratos a tiempo parcial ni fijos discontinuos. Todos los contratos son a jornada completa, aunque existen empleados acogidos a medidas de reducción de jornada como medida de conciliación conforme establece la normativa aplicable:

Diciembre 2022

Desglose por sexos	Hombre	Mujer	Total
Jornada Completa	264	302	566
Jornada Reducida	-	16	16
Total	264	318	582

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Jornada Completa	30	165	265	105	1	566
Jornada Reducida	-	9	7	-	-	16
Total	30	174	272	105	1	582

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos	Total
Jornada Completa	512	43	11	566
Jornada Reducida	16	-	-	16
Total	528	43	11	582

31 Diciembre 2021

Desglose por sexos	Hombre	Mujer	Total
Jornada Completa	384	422	806
Jornada Reducida	-	26	26
Total	384	448	832

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Jornada Completa	52	274	334	145	1	806
Jornada Reducida	1	13	12	-	-	26
Total	53	287	346	145	1	832

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos	Total
Jornada Completa	750	46	10	806
Jornada Reducida	26	-	-	26
Total	776	46	10	832

Número de desvinculaciones a lo largo del ejercicio

En el ejercicio 2022 se han desvinculado del Grupo 316 empleados:

2022

Desglose por sexos	Hombres	Mujeres	Total
Número de despidos	90	82	172
Número de bajas voluntarias	56	49	105
Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior.	17	22	39
Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) (% calculado sobre la plantilla total)	23,45%	22,02%	45,47%

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Número de despidos	3	46	65	56	2	172
Número de bajas voluntarias	11	61	27	6	-	105
Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior.	4	13	17	5	-	39
Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) (% calculado sobre la plantilla total)	2,59%	17,27%	15,68%	9,64%	0,29%	45,47%

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos	Total
Número de despidos	164	7	1	172
Número de bajas voluntarias	101	4	-	105
Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior.	38	-	1	39
Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) (% calculado sobre la plantilla total)	43,60%	1,58%	0,29%	45,47%

En el ejercicio 2021 se desvincularon del Grupo 189 empleados:

2021

Desglose por sexos	Hombres	Mujeres	Total
Número de despidos	25	16	41
Número de bajas voluntarias	43	32	75
Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior.	44	29	73
Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) (% calculado sobre la plantilla total)	13,13%	9,03%	22,16%

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Número de despidos	2	15	9	13	2	41
Número de bajas voluntarias	16	32	26	1	-	75
Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior.	-	20	37	14	2	73
Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) (% calculado sobre la plantilla total)	2,11%	7,85%	8,44%	3,28%	0,47%	22,16%

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos	Total
Número de despidos	40	1	-	41
Número de bajas voluntarias	70	5	-	75
Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior.	64	8	1	73
Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) (% calculado sobre la plantilla total)	20,4%	1,64%	0,12%	22,16%

Procedimiento de despido colectivo

El 7 de abril de 2022, la Sociedad dominante comunicó a los trabajadores, representantes sindicales, bonistas y demás grupos de interés su intención de iniciar un proceso de reestructuración laboral con el fin de adaptar la Sociedad dominante a la nueva y desafiante situación tras recibir la notificación de la resolución anticipada del contrato de Unicaja y la no selección de la Sociedad dominante como uno de los proveedores de servicios para el nuevo contrato de Sareb. El periodo de negociación con los representantes de los trabajadores se inició el 25 de abril de 2022 y se prolongó hasta el 25 de mayo de 2022. El 25 de mayo de 2022, la Sociedad dominante y los representantes de los trabajadores alcanzaron un acuerdo en el que se definió el número total de despidos, la indemnización por despido y un periodo voluntario de adhesión al proceso de reestructuración laboral. Este proceso de reestructuración laboral ha finalizado el 30 de septiembre de 2022, con un total de despidos de 160 empleados y unos costes de reestructuración por importe de 12.049 miles de euros incluidos en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Adicionalmente, se ha devengado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" un importe de 1.299 miles de euros correspondiente a la obligación de pago a la Seguridad Social de determinados empleados afectados por la reestructuración, cuyo pago a la Seguridad Social está previsto en 2023.

Remuneraciones medias

En el cierre del ejercicio 2021 cambia la tendencia que veníamos arrastrando en los ejercicios precedentes, donde se reflejaba que la gran mayoría del origen de la plantilla procedía de entidades adquiridas en la constitución o de un crecimiento posterior, principalmente entidades financieras y sociedades inmobiliarias vinculadas a las mismas. En el 2022, alrededor del 52% de la plantilla ha sido directamente contratada por el Grupo y el 48% restante procede de entidades adquiridas sobre las que existía la obligación de mantener su retribución original.

Este hecho, junto a las políticas activas establecidas de igualdad de género ha moderado ese rasgo diferencial inicial adecuándose de una forma más eficiente al mercado inmobiliario actual.

En el ejercicio 2022, la relación existente entre el salario mínimo retribuido por el Grupo y el salario mínimo interprofesional ha sido de 1,52.

Los datos que se ofrecen sobre remuneraciones medias incluyen retribuciones anualizadas sobre el salario fijo y retribución variable asignada máxima, compensaciones por movilidad y vivienda, y coste económico de beneficios sociales tales como planes de previsión social empresarial (PPSE), seguro de vida y seguro médico, entre otros, para toda la plantilla activa a cierre del ejercicio, sin incluir consejeros ejecutivos (desglosado en el apartado siguiente "Remuneración media de los consejeros y directivos"):

2022

Desglose por sexos	Hombres	Mujeres
Remuneración media (euros)	69.363	51.283

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71
Remuneración media (euros)	30.380	47.827	60.170	88.730	128.222

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos
Remuneración media (euros)	49.543	129.086	389.095

2021

Desglose por sexos	Hombres	Mujeres
Remuneración media (euros)	64.147	48.878

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71
Remuneración media (euros)	38.444	48.521	57.030	74.442	50.435

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos
Remuneración media (euros)	48.919	124.430	308.934

Brecha salarial

Como se ha indicado anteriormente, gran parte de la brecha salarial existente de ejercicios precedentes se debía al histórico de remuneraciones del Grupo influenciado por el origen de su plantilla procedente de otras entidades adquiridas o fusionadas con el Grupo, ya que una de las políticas en todas las operaciones corporativas ha sido el respeto de las remuneraciones preexistentes. Esta tendencia ha cambiado en 2021, ya que alrededor del 52% de la plantilla ha sido contratada por el Grupo, porcentaje similar al 48% de la plantilla procedente de diferentes empresas. Sin embargo, la reducción del número de empleados procedentes de empresas anteriores mantiene su peso relativo en la comparación de la brecha salarial, que se mantiene en una brecha del 26,07%. En la auditoría retributiva realizada por la empresa en 2022 (a partir de los datos retributivos de 2020), los ingresos procedentes de empresas anteriores sobre los que no se puede actuar se marcan como el principal factor de esta desigualdad. No obstante, la empresa continúa con la negociación del Plan de Igualdad con los representantes de los trabajadores para actuar en la reducción de estas diferencias en el futuro.

31 Diciembre 2022

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Brecha salarial ⁽¹⁾	22,50%	22,93%	20,27%	24,55%	-*	26,07%

* No hay mujeres en dicho tramo de edad

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos	Total
Brecha salarial ⁽¹⁾	20,24%	17,17%	2,75%	26,07%

(1) Calculado en base a la siguiente fórmula: $\frac{(\text{salario bruto medio hombre} - \text{salario bruto medio mujer})}{\text{salario bruto medio hombre}}$

31 Diciembre 2021

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Brecha salarial ⁽¹⁾	20,28%	20,15%	18,88%	26,13%	-*	23,80%

*No hay mujeres en dicho tramo de edad.

Desglose por función	Responsables de Sección y Colaboradores	Directores	Altos directivos	Total
Brecha salarial ⁽¹⁾	19,95%	14,58%	19,60%	23,80%

(1) Calculado en base a la siguiente fórmula: $\frac{(\text{salario bruto medio hombre} - \text{salario bruto medio mujer})}{\text{salario bruto medio hombre}}$

Remuneración media de los consejeros y directivos

Existe un Comité de Nombramiento y Retribuciones dependiente del Consejo de Administración que revisa periódicamente tanto las políticas generales de retribución variable del Grupo como, anualmente, las retribuciones correspondientes a los altos directivos del Grupo.

Durante el ejercicio 2022 y 2021, las funciones de Administradores de la Sociedad dominante han sido desarrolladas por cinco hombres y una mujer. Con efectos a partir del 1 de abril de 2022, la Sra. Charlotte Insinger ha dimitido de su cargo de Consejera no ejecutiva. Por lo tanto, cinco administradores (hombres) desempeñan el papel de administradores de la Sociedad dominante desde el 1 de abril (cinco hombres y una mujer durante 2021). Asimismo, al cierre del ejercicio 2022, las funciones correspondientes a la alta dirección de la Sociedad dominante son desempeñadas por ocho hombres y tres mujeres (ocho hombres y tres mujeres al cierre del ejercicio 2021), siendo uno de ellos (hombre) Consejero ejecutivo de la Sociedad dominante (un hombre al cierre del ejercicio 2021). La naturaleza e importe de las retribuciones percibidas por las personas que han formado parte del Consejo de Administración y de la Alta Dirección (aquellos que no son consejeros) de la Sociedad dominante en los ejercicios 2022 y 2021, es la siguiente:

2022

	Miles de Euros						Pendientes de percibir
	Retribución fija	Retribución variable	Retribución en especie	Compensaciones	Indemnizaciones	Total	
Administradores	1.056	1.418	3	-	-	2.477	1.018
Alta Dirección	1.935	3.036	31	133	550	5.685	2.145

2021

	Miles de Euros						Pendientes de percibir
	Retribución fija	Retribución variable	Retribución en especie	Compensaciones	Indemnizaciones	Total	
Retribución fija	1.116	795	2	-	-	1.913	783
Retribución variable	1.849	1.017	36	67	36	3.005	979

Las retribuciones medias devengadas durante el ejercicio 2022 por los Administradores (hombres), sin considerar la retribución en especie y considerando las funciones realizadas por el Consejero Delegado, han ascendido a 495 miles de euros (382 miles de euros en el ejercicio 2021). Las retribuciones medias devengadas en el ejercicio 2022, entre hombres y mujeres de la alta Dirección (siete hombres y tres mujeres), sin considerar retribuciones en especie, indemnizaciones y compensaciones, han ascendido a, aproximadamente, 504 y 482 miles de euros, respectivamente (299 y 259 miles de euros respectivamente en 2021).

En los ejercicios 2022 y 2021, la retribución variable de la tabla adjunta incluye el importe devengado de planes de incentivos multianuales basados en la consecución de los resultados del Grupo. Sólo los miembros ejecutivos del Consejo de Administración y la Alta Dirección tienen derecho a recibir una remuneración variable y plan de incentivos.

Las obligaciones contraídas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2022 en materia de pensiones respecto a la Alta Dirección de la Sociedad dominante ascienden a 78 miles de euros (71 miles de euros en el ejercicio 2021), y 24 miles de euros respecto a los Administradores (20 miles de euros en el ejercicio 2021). En el ejercicio 2022, adicionalmente, se han contraído obligaciones en materia de seguros de vida respecto a la Alta Dirección de 31 miles de euros (23 miles de euros en el ejercicio 2021), y para los Administradores un total de 3 miles de euros (2 miles de euros en 2021).

En el ejercicio 2022, se ha satisfecho un importe de 58 miles de euros por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad dominante (60 miles de euros en el ejercicio 2021).

Implantación de medidas de desconexión laboral

En línea con el artículo 88 de la Ley Orgánica 3/2018 de 5 de diciembre de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, hemos implantado una política de Desconexión Digital de medidas en materia del ejercicio del derecho a la desconexión digital, para favorecer la conciliación de la vida personal, familiar y profesional, reconociendo expresamente el derecho de los trabajadores y trabajadoras que componen la compañía, independientemente de su rango, a la desconexión de los dispositivos digitales. Dicha política se ha aprobado y comunicado a toda la compañía previa información y consulta a los representantes de los trabajadores.

Esta política, que es aplicable a la totalidad de los trabajadores y trabajadoras del Grupo y es gestionada por el área de Recursos Humanos, incluye las siguientes medidas:

PRIMERA

Desde Haya Real Estate reconocemos y garantizamos el derecho a la desconexión digital de nuestros trabajadores y trabajadoras una vez finalizada su jornada laboral, de conformidad con lo establecido en cada momento en la normativa aplicable. Dicha desconexión garantiza el derecho a no responder ninguna comunicación laboral recibida por cualquier medio (mail, teléfono, SMS, WhatsApp...) una vez finalizada su jornada laboral. Este

derecho se reconoce igualmente en periodos de descanso, fines de semana, vacaciones y bajas laborales. Se exceptuará este derecho por causa de urgencia, necesidad o fuerza mayor que puedan ocasionar un perjuicio grave o inminente al negocio o actividad de la sociedad.

SEGUNDA

Todos los trabajadores y trabajadoras del Grupo deben realizar un uso coherente y responsable de los medios tecnológicos con el fin de hacer efectivo el derecho a la desconexión digital, propio y de sus compañeros y compañeras. El cumplimiento de la presente Política debe ser observado de modo especialmente escrupuloso por las personas que tengan equipos a su cargo.

TERCERA

Siempre que sea necesario contactar con un trabajador o trabajadora del Grupo fuera de su horario laboral por los motivos excepcionales y urgentes, se utilizará preferiblemente la comunicación telefónica.

CUARTA

Reconocemos expresamente el derecho a la desconexión digital, en los términos establecidos en la legislación aplicable. Los trabajadores podrán, de así considerarlo oportuno, realizar comunicaciones informáticas fuera de su horario laboral, con prioridad de, como ya se ha indicado, la comunicación programada. Cualquier trabajador que realice comunicaciones fuera del horario laboral tendrá presente que la misma podrá no ser contestada hasta el inicio de la jornada laboral del receptor.

QUINTA

Realizaremos campañas de sensibilización, formación e información específicas para garantizar la comprensión y adecuado ejercicio del derecho a la desconexión digital. Corresponderá particularmente a las personas responsables de equipos, garantizar la concienciación de las personas bajo su supervisión, fomentando, garantizando y dando ejemplo de la utilización responsable de los medios tecnológicos con el fin de la realización del derecho a la desconexión digital.

SEXTA

El ejercicio del derecho a la desconexión digital no podrá afectar negativamente al desarrollo de la carrera profesional de los trabajadores y trabajadoras del Grupo. No cabrán medidas disciplinarias o sancionadoras derivadas exclusivamente del correcto ejercicio de este derecho.

Empleados con discapacidad

A cierre del ejercicio 2022 existían en la plantilla 3 empleados con discapacidad (3 empleados a cierre del ejercicio 2021). Como medida complementaria a la aprobada por la autoridad laboral, realizamos una colaboración recurrente con la Fundación Adecco para la integración de empleados con discapacidad, habiendo realizado en 2022 una aportación por importe total de 60 miles de euros (121 miles de euros en 2021). Además, se ha contratado con un Centro Especial de Empleo, que tiene como objeto social la inserción laboral de personas con discapacidad, para proporcionar el servicio de recepción de la sede social y el suministro de electricidad en todos los centros de trabajo de Haya.

Organización del trabajo

Organización del tiempo de trabajo

La jornada laboral es la establecida en el Convenio Colectivo aplicable, que es de 1772 horas. No obstante, el horario general de la compañía supone la realización efectiva de menos horas al año, salvo que sea imprescindible realizarlas fuera de ese horario por puntas excepcionales de trabajo, sin exceder en ningún caso de la jornada anual aplicable.

El horario general aplicable es el siguiente:

- Horario de invierno (del 16 de septiembre al 14 de junio):

- lunes a jueves: entrada flexible de 08:00 a 10:00 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 17:30 a 19:30 horas, con una hora y media de descanso no retribuido*.
- viernes: entrada flexible de 08:00 a 10:00 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 a 17:00 horas.

*Pausa para el almuerzo, estimada entre las 14:00 y las 16:00 horas.

- Horario de verano (del 15 de junio al 15 de septiembre):

- lunes a viernes: entrada flexible de 08:00 a 10:00 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 a 17:00 horas.

Número de horas de absentismo

2022

Horas de absentismo 2022	51.702
Tasa de absentismo 2022	4,20%

2021

Horas de absentismo 2021	65.535
Tasa de absentismo 2021	4,39%

Conciliación y fomento del ejercicio corresponsable por parte de ambos progenitores

En el ejercicio 2022 y ejercicios precedentes existen diversas medidas que se aplican en el Grupo por encima de las exigidas legalmente:

- **Incapacidad temporal:** se complementa la prestación de la Seguridad Social hasta el 100% del salario hasta el mes 18 de la baja, y el 87,5% en adelante.
- **Horario:**
 - Horario víspera de festivos: se realiza el mismo horario que los viernes con jornada continuada.
 - Empleados con hijos menores de 14 años: pueden reducir media hora el tiempo dedicado a la comida, siempre y cuando el servicio quede cubierto, lo que les permite salir media hora antes del horario establecido.
 - Empleados con hijos menores de 8 años, minusválidos, enfermedad grave (propia, cónyuge o pareja de hecho, o familiares hasta el 2º grado consanguinidad o afinidad) o cuidado de familiares dependientes y con una antigüedad de al menos 3 años en la empresa:

Horario invierno (jornada intensiva):

- de lunes a jueves: de 08:00 a 16:00 horas.
- viernes: entrada flexible de 08:00 a 10:00 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 a 17:00 horas.
- **Programa de apoyo maternidad y paternidad:** se aplica un programa de apoyo a los empleados que van a tener un hijo. Se les entrega un libro informativo en el momento en que comunican el embarazo o futura

paternidad. Asimismo, por parte del del equipo de Recursos Humanos se les remite meses antes del nacimiento la información sobre su situación laboral y trámites a realizar para solicitar la prestación por nacimiento. En el momento del nacimiento se obsequia con una canastilla personalizada y, finalmente, en el momento de la reincorporación se entrega otro regalo para el bebé. Este programa se califica con el reconocimiento bronce por la web babyfriendlycompanies.com. Asimismo, hemos habilitado una sala de lactancia en nuestra sede de Madrid para facilitar a la mujer, tras su periodo de maternidad, mantener la lactancia materna durante el periodo recomendado por la Organización Mundial de la Salud.

- **Teletrabajo**, con el objetivo de mejorar la flexibilidad en las formas de trabajo en el Grupo, se permite a todos los empleados de la compañía la posibilidad de teletrabajar un máximo de 6 días al mes. Adicionalmente en territorios con demanda comercial sin presencia física de oficina se permite teletrabajar al 100% de la jornada laboral, compensando económicamente en tales casos por el desempeño de su actividad profesional en régimen de trabajo a distancia, e incluyendo los medios, equipos y herramientas para ello.

Se describen a continuación algunos indicadores sobre el ejercicio de permiso parental:

2022

	Hombres	Mujeres
Número total de empleados que han tenido derecho a permiso parental	16	29
Número total de empleados que se han acogido al permiso parental	16	29
Tasas de regreso al trabajo y de retención de empleados que se acogieron al permiso parental	100%	100%

2021

	Hombres	Mujeres
Número total de empleados que han tenido derecho a permiso parental	28	23
Número total de empleados que se han acogido al permiso parental	28	23
Tasas de regreso al trabajo y de retención de empleados que se acogieron al permiso parental	100%	100%

Salud y seguridad



Meta 8.8

Protección de los derechos laborales y trabajo seguro.

En Haya Real Estate, como grupo dedicado a la Gestión y Comercialización de Activos Inmobiliarios y a la Gestión de la Deuda y Créditos Promotores (administración de la deuda en situación performing y non performing) y Proceso de Recuperación (recuperación y cancelación de aval, recobro, refinanciación, venta), contamos con una política preventiva como elemento básico de un sistema de gestión de la prevención, que permite implantar una cultura preventiva en todos los niveles organizativos de la compañía y en todos nuestros centros de trabajo, incrementando, de manera progresiva, los niveles de bienestar y protección del personal frente a los riesgos laborales existentes en el sector y puestos de trabajo.

Además, contamos con una modalidad preventiva mixta, el Servicio de Prevención Propio se constituyó en 2016 y asume las especialidades técnicas de Seguridad en el Trabajo y Ergonomía y Psicología, y las

especialidades de Higiene Industrial y Vigilancia de la Salud están concertadas con un servicio de prevención ajeno con alto nivel de especialización y cobertura nacional.

Las principales actuaciones en materia preventiva del Servicio de Prevención durante 2022 han sido:

- ✓ Plan de Prevención de Riesgos Laborales, realizado en el año 2016 y actualizado por última vez en septiembre de 2022. El Plan de Prevención contiene y materializa la Política Preventiva aprobada por el Consejo de Administración del 26/03/2019.
- ✓ Memoria Anual de 2021 y Programación anual 2022 del Servicio de Prevención de Haya.
- ✓ Cobertura de Seguro Médico para empleados: los empleados cuentan con un seguro médico, con las coberturas principales de asistencia médica añadiendo, además, cobertura dental, gastos farmacéuticos y atención psicológica.
- ✓ Reuniones periódicas con los Comités de Seguridad y Salud de los centros de trabajo de Madrid, Valencia, Almería y Barcelona.
- ✓ Evaluación de Riesgos Laborales y Planificación de la Actividad Preventiva. En 2022 se han elaborado los informes de los nuevos centros de trabajo de la compañía.
- ✓ Gestión de emergencias: durante 2022 se han constituido y actualizado las brigadas de emergencia de los centros de trabajo de la compañía, también se han elaborado los Planes de Emergencia de los nuevos centros de trabajo de la compañía y se han organizado cuatro simulacros de emergencia, adaptados a la situación pandémica.
- ✓ Cumplimiento con la Coordinación de Actividades Empresariales, con los proveedores concurrentes en los centros de trabajo
- ✓ Gestión de Accidentes Laborales.

Se indican a continuación algunos indicadores en relación a los accidentes de trabajo:

2022

	Hombres	Mujeres
Número de accidentes con baja	-	1
Número de días perdidos por accidentes con baja	-	24
Número de horas reales trabajadas por los empleados	529.792	585.841
Índice de frecuencia	-	1,71
Índice de gravedad	-	0,04

2021

	Hombres	Mujeres
Número de accidentes con baja	-	-
Número de días perdidos por accidentes con baja	-	-
Número de horas reales trabajadas por los empleados	666.739	718.826
Índice de frecuencia	-	-
Índice de gravedad	-	-

Medidas de Salud y Seguridad frente a COVID-19

Durante los ejercicios 2022 y 2021, el Servicio de Prevención de Haya ha realizado acciones complementarias acordes con la situación de pandemia provocada por la COVID-19, entre ellas:

- Implementación de un Protocolo de Actuación en caso de empleados contagiados, contactos estrechos y casos sospechosos de COVID-19.
- Seguimiento de los empleados afectados por COVID-19 (casos confirmados, casos sospechosos, contactos estrechos en el trabajo y espacios personales).



Meta 8.8

Protección de los derechos laborales y trabajo seguro.

Evaluación de Riesgos Psicosociales

Durante 2022, el Servicio de Prevención de Haya ha iniciado la Evaluación de Riesgos Psicosociales de su plantilla, para lo cual se ha creado un grupo de trabajo paritario formado por representantes de la empresa y representantes de los trabajadores. El grupo ha decidido el método de evaluación y las preguntas adicionales. Los miembros del grupo han realizado una formación de Evaluación de Riesgos Psicosociales.

Teletrabajo

A 31 de diciembre de 2022, 30 empleados se encuentran en la modalidad de teletrabajo durante el 100% de su jornada laboral. Estos empleados han recibido formación en prevención de riesgos laborales durante el teletrabajo, y la empresa ha realizado una evaluación de riesgos laborales para estos empleados.

Relaciones Sociales

El Convenio Colectivo aplicable en el Grupo es el Convenio Sectorial de Gestión y Mediación Inmobiliaria que aplica al 100% de sus empleados en plantilla. En la empresa filial del Grupo, Haya Titulización, el convenio que aplica es el de Oficinas y Despachos de la provincia de Madrid.

En Haya Real Estate mantenemos un clima permanente de diálogo e información con los trabajadores a través de sus distintos ámbitos de representación, con pleno respeto a la libertad sindical y de representación. A lo largo de nuestra historia, se han producido siete acuerdos laborales de importancia con la representación de los trabajadores, que aplican a toda la plantilla o cuyos efectos se han extendido a la totalidad de la misma aun no estando en su ámbito de aplicación.

De acuerdo con el Principio 3 del Pacto Mundial ("Las empresas deben apoyar la libertad de afiliación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva"), en Haya Real Estate apoyamos activamente la libertad de afiliación y el reconocimiento efectivo del derecho a la negociación colectiva. Por ello, los distintos representantes de los trabajadores cuentan con buzones de e-mail para lanzar a la plantilla los comunicados que consideren necesarios, además de poner a su disposición tableros de anuncios en las principales sedes. Además, con el firme objetivo de optimizar la información que reciban los empleados, fomentamos las vías de información, comunicación y consulta que los Comités de Empresa o delegados de Personal transmitan como necesarias.

El Grupo en 2022 ha contado con 32 representantes de los trabajadores en Comités de Empresa o delegados de Personal que representan a los 5 principales centros de trabajo y 3 representantes de las 2 Secciones Sindicales de Empresa acreditadas en el Grupo con representación unitaria. (37 representantes sindicales en 2021, sentados en Comité de Empresa o como delegados de personal en representación de los 5 centros de trabajo y 8 representantes de las 3 Secciones Sindicales de empresa acreditadas en el grupo).

En el año 2021 se ha abordado la negociación de un nuevo modelo de cálculo del sistema de retribución variable alineado con la estrategia del Grupo, cuyo principal objetivo es maximizar los resultados de negocio, así como incentivar las ventas. Para la definición del nuevo sistema de retribución variable se ha trabajado en la unificación y homogeneización de los diferentes sistemas que convivían en la compañía como consecuencia de las recientes

A blue handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page.

integraciones en las que se ha visto involucrada la compañía. Si bien el proceso de negociación terminó sin acuerdo laboral, el nuevo sistema de retribución variable ha sido implantado teniendo en cuenta algunas de las aportaciones realizadas en el proceso de negociación por las representaciones sindicales, sin que el mismo haya sido impugnado judicialmente por las mismas. Los representantes sindicales no han iniciado ningún procedimiento judicial en relación con este nuevo sistema de retribución variable.

Asimismo, se ha alcanzado un acuerdo sobre la implantación del teletrabajo y trabajo a distancia en el Grupo, donde se establecen los requisitos mínimos que ha de tener el trabajo a distancia que se implante en la empresa al colectivo de trabajadores que vayan a realizar trabajo a distancia en el 100% de su jornada laboral.

Como consecuencia del no pago de la retribución variable correspondiente al año 2020 por no haberse producido el devengo de la misma en el anterior ejercicio dada la situación económica producida en dicho ejercicio, existe un Conflicto Colectivo laboral planteado por los representantes sindicales en abril de 2021 por el que se reclama la no aplicación de la retribución variable del año 2020 al colectivo de empleados, encontrándose pendiente de resolución firme ante el Tribunal Supremo. Existen también algunas reclamaciones individuales que se encuentran paralizadas judicialmente hasta la resolución del mencionado Conflicto Colectivo.

Formación

En Haya Real Estate contamos con un Plan Anual de Formación que es revisado y diseñado específicamente para cada año, con la finalidad de adaptarlo a las necesidades de los empleados, la estrategia de la compañía y los requerimientos normativos.

El Plan de Formación se diseña teniendo en cuenta las necesidades formativas reportadas por las áreas, para lo cual se realiza una encuesta a todos los directores de primer y segundo nivel, incluyéndose formaciones estandarizadas que se realizan de manera anual. Una vez elaborado, se informa y expone ante los representantes de los trabajadores realizándose las oportunas adaptaciones si son solicitadas por los mismos y son abordables en el Plan Anual.

La metodología busca un equilibrio entre formación presencial, on-line y mixta en función de la mayor efectividad, flexibilidad y accesibilidad de los programas formativos.

Durante el año 2022 se han realizado 161 acciones formativas con 3.039 asistentes y se han impartido un total de 8.758,8 horas de formación (la práctica totalidad de las mismas han sido impartidas a responsables y colaboradores), de las cuales 6.594,25 horas han sido en modalidad on-line y 2.164,5 presenciales (132 acciones formativas con 4.245 asistentes y 18.343,9 horas de formación impartidas la práctica totalidad a responsables de sección y colaboradores, de las cuales 15.863 fueron en modalidad online durante 2021).

PROYECTOS 2022	Asistentes		Horas Totales	
1. Formación Técnica (Conocimientos de Negocio)	475	16%	2.423,7	28%
2. Formación Técnica (Herramientas Tecnológicas)	624	21%	1.672,7	19%
3. Habilidades, cultura y valores	261	9%	407	5%
4. Formación Normativa	826	27%	1.115	13%
5. Prevención de Riesgos Laborales	163	5%	387	4%
6. Idiomas	273	9%	2.247,9	25%
7. Webinars	417	13%	505,5	6%
TOTAL	3.039	100%	8.758,8	100%

PROYECTOS 2021	Asistentes		Horas Totales	
1. Formación Técnica (Conocimientos de Negocio)	568	13%	2.382,5	13%
2. Formación Técnica (Herramientas Tecnológicas)	53	1%	1.098	6%
3. Habilidades, cultura y valores	715	17%	7.630	42%

4. Formación Normativa	1.510	36%	1.797	10%
5. Prevención de Riesgos Laborales	239	6%	473,5	2%
6. Idiomas	357	8%	3.784,9	20%
7. Webinars	751	18%	1.074	6%
8. Otros (ciberseguridad)	52	1%	104	1%
TOTAL	4.245	100%	18.343,9	100%



Meta 5.5

Asegurar la participación plena de la mujer e igualdad oportunidades.

De acuerdo con el Principio 6 del Pacto Mundial (“Las empresas deben apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación”), desde Haya Real Estate trabajamos para dar acceso a la formación y cualificación-reciclaje interno de nuestros empleados, de modo que éstos puedan realizar los cursos que les aporten nuevos conocimientos para el desempeño de su puesto. Además, estas acciones formativas buscan extender a nuestros empleados la voluntad de la Compañía por apoyar y respetar la protección de estos derechos humanos. De este modo, tras cada acción formativa, los empleados cumplimentan una evaluación para determinar su satisfacción con el curso recibido y su beneficio para el desempeño del puesto de trabajo que ocupan.

Igualdad

En materia de igualdad en Haya Real Estate disponemos de una normativa interna y protocolos de actuación que cumplen los más rigurosos estándares de actuación. En concreto:

- Desde 2014 y con sucesivas actualizaciones, contamos con un riguroso Código de Conducta con referencia al respeto de los Derechos Humanos y los derechos laborales, con especial mención a la no discriminación y denuncia de conductas contrarias al mismo. Igualmente, desde 2014, contamos con un Protocolo para la Prevención del Acoso Sexual, Laboral y por razón de Sexo con un procedimiento confidencial de tratamiento de situaciones de conflicto en el que intervienen, de forma absolutamente confidencial, la Dirección de Recursos Humanos y la Dirección de Auditoría y Cumplimiento.
- Nos adherimos en 2021 a la Alianza CEO por la Diversidad, impulsada por la Fundación GEOE y Fundación ADECCO como plataforma impulsora de la diversidad, equidad e inclusión en las empresas y en la sociedad, y participa cada año en sus iniciativas.
- Durante el ejercicio 2021, se estuvo elaborando el Plan de Igualdad con la representación sindical de la compañía, para lo que se ha realizado el análisis previo de la situación retributiva de los ejercicios 2018 a 2020. Para ello, se han llevado a cabo diferentes reuniones donde se han establecido las principales medidas para garantizar la igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres en todos los procesos de recursos humanos (contratación, acceso al empleo, clasificación profesional y promoción, formación y retribuciones). A fecha del presente estado de información no financiera consolidado, el plan de igualdad está en proceso de actualización de datos hasta el año 2022 para preparar su versión definitiva.
- Durante el ejercicio 2022 y 2021, el Protocolo para la Prevención del Acoso Sexual y laboral no ha sido activado ya que no se han recibido casos para su activación.



Meta 8.5

Lograr el pleno empleo y trabajo decente.



Meta 5.1
Poner fin a la discriminación.



Meta 5.5
Asegurar la participación plena de la mujer e igualdad oportunidades.



Meta 10.3
Garantizar la igualdad de oportunidades.

Lo expuesto anteriormente demuestra nuestra firme voluntad en el cumplimiento del Principio 6 de Pacto Mundial (“Las empresas deben apoyar la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación”), apoyando la abolición de las prácticas de discriminación en el empleo y la ocupación.

11.3.2. Accionistas y bonistas

Como se ha explicado en puntos anteriores, a 31 de diciembre de 2022 Haya Real Estate es 100% propiedad de Haya Holdco 2, PLC (Haya Holdco 2). Mantenemos una relación fluida y constante con nuestro accionista, de forma que respondemos a todas sus solicitudes de información, además de remitir los informes que consideramos de interés y necesario conocimiento.

11.3.3. Proveedores

Los proveedores son un eslabón necesario en nuestro día a día y por eso mantenemos una fluida comunicación con todos y cada uno de ellos. Creemos que es necesario tener un trato directo con ellos, basado en el conocimiento y la confianza mutuos, y esperando lo mejor el uno del otro.

De este modo en 2022 y 2021, el 99% de nuestros proveedores son locales y el 1% de nuestros proveedores se encuentran fuera del territorio nacional.



Meta 8.3
Fomento de pequeña y mediana empresa.

Para la contratación de proveedores, contamos con nuestros propios Manuales Corporativos de Compras, y de Homologación y Valoración de Proveedores, en el que expresamente se determina que se procurará la aplicación de los criterios de Responsabilidad Social Corporativa en la Cadena de Compras y Suministros.

De este modo, todos los proveedores adjudicatarios deberán firmar el documento en el que acreditan el conocimiento y aceptación del Código de Conducta del Grupo Haya y el Canal de Denuncias. Y en el caso de los APIs deberán, además de lo anterior, firmar el documento en el que acreditan conocimiento y aceptación del Manual de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo (PBC&FT). Con ello, desde el Grupo establecemos los criterios base para que nuestros proveedores conozcan y cumplan las pautas establecidas en lo que respecta al medio ambiente y los Derechos Humanos.

Por otro lado, en todos los procesos de selección de proveedores se fomenta la concurrencia y competencia, siendo obligatoria la presencia de un mínimo de ofertas en función del importe agregado anual a comprar (para una compra concreta de un bien o servicio). Además, y de cara a supervisar la actuación de éstos con respecto a

las labores encargadas por las compañías del grupo, las Áreas solicitantes del servicio completarán un formulario para evaluar la calidad del servicio una vez recibido; o en caso de que la contratación del servicio continúe activa, esta evaluación se realizará de manera anual, y será remitida al equipo de compras para su consideración en futuras contrataciones.

Por otra parte, y entendiendo que el respeto a los derechos humanos y la erradicación del trabajo infantil son cuestiones primordiales, de acuerdo con los Principios 2 (“Las empresas deben asegurarse de que sus empresas no son cómplices en la vulneración de los Derechos Humanos”) y 5 (“Las empresas deben apoyar la erradicación del trabajo infantil”) del Pacto Mundial, exigimos a nuestros proveedores que incluyan en sus contratos una cláusula de adhesión al Código de Conducta de la Compañía, salvo que sean entidades con Códigos de Conducta públicos equivalentes. De este modo, extendemos nuestras cláusulas de derechos humanos a las entidades con las que trabajamos y les exigimos un máximo respeto.

Los proveedores son un eslabón necesario en nuestro día a día, y por ello en Haya Real Estate vamos a esforzarnos en realizar un control de los mismos, mediante el envío de encuestas recurrentes, que nos permita tener un mejor conocimiento de sus prácticas y, a la vez, nos garanticen que respetan y protegen los derechos fundamentales.

11.3.4. Clientes

Clientes corporativos

Nuestros clientes corporativos son nuestra razón de ser. Tal y como hemos reflejado anteriormente, en Haya Real Estate trabajamos cada día para ofrecer el mejor servicio posible a aquellas compañías que han depositado su confianza en nosotros.

Desde los distintos departamentos de la compañía, se celebran reuniones periódicas con los distintos clientes corporativos, haciendo seguimiento de la actividad con ellos y trabajando constantemente por obtener los mejores resultados posibles. Además, contamos con un sistema de medición de objetivos en base a los KPIs que cada cliente define y evalúa respecto a nuestra actividad.

Nuestros clientes finales

Dada la actividad desarrollada por el Grupo y el modelo de negocio seguido, no se considera que las medidas para la salud y seguridad de nuestros consumidores sean de relevancia para el presente estado de información no financiera consolidado.

Escuchamos y respondemos

En Haya Real Estate pensamos y trabajamos día a día por y para nuestros clientes finales, dado que tenemos la firme convicción de que el mejor camino es conseguir la satisfacción de los que han confiado en nosotros y ello lo intentamos conseguir con un seguimiento exhaustivo de cada venta.

Dentro de nuestra responsabilidad de gestión de activos inmobiliarios, actuamos de intermediarios con los clientes finales que adquieren los inmuebles de nuestros clientes.

La satisfacción de los clientes (clientes finales) que adquieren los inmuebles de nuestros clientes también es nuestra prioridad. Por ello, mantenemos distintos canales de comunicación con ellos, facilitando que puedan enviarnos sus sugerencias y, en su caso, reclamaciones:

- Nuestras redes sociales: Facebook, Instagram, Twitter y LinkedIn son nuestras plataformas para resolver habitualmente dudas y necesidades los clientes finales o potenciales clientes finales.
- Formularios de contacto web: todas nuestras páginas web (www.haya.es, www.haya.es/activos-singulares y <http://www.haya.es/corporate>) cuentan con formularios de contacto para facilitar la comunicación con nuestra compañía.

- Call Center: nuestro equipo de atención al cliente recibe vía telefónica las preguntas y reclamaciones de los clientes finales.

Durante 2022, hemos gestionado un total de 2.597 reclamaciones, las cuales han sido contestadas en su totalidad (en 2021 hubo un total de 4.893, siendo todas contestadas). Además, a través de las redes sociales se han gestionado un total de 243 incidencias durante el 2022, de las cuales el 62% han sido respondidas (231 incidencias durante el 2021, de las cuales el 78% fueron respondidas).

Además, en 2022 se ha realizado una encuesta de satisfacción postventa a clientes compradores del 2022 donde un 49% de los mismos nos recomendaría (con un rating de 4 o 5 sobre 5), habiéndose mejorado los resultados con respecto a la encuesta realizada en el ejercicio anterior donde un 46% de los encuestados nos valoró muy positivamente.

11.3.5 Sociedad

En nuestra relación con la sociedad, aplicamos rigurosamente la legislación vigente en lo concerniente a los distintos grupos de interés implicados, a la que se añaden políticas y códigos propios elaborados por la compañía que van más allá de las exigencias legales, como las Políticas de LOPDGDD, entre otras.

Relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades de diálogo con ellas

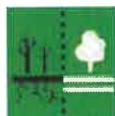
Respecto a la comunidad local, consideramos a la sociedad en general como actor prioritario de cara al diálogo. Si bien es cierto que nuestros proveedores y clientes financieros son un grupo de interés con el que se mantiene un diálogo continuo mediante reuniones y llamadas habituales que marcan el día a día, desde el Grupo nos esforzamos en que la sociedad en general conozca nuestra actividad:

- Enviamos periódicamente notas de prensa para comunicar los hitos de la compañía y las campañas promocionales que lanzamos junto a nuestros clientes, fomentando que los ciudadanos puedan beneficiarse de dichas campañas gracias al conocimiento de las mismas.
- Nuestros portales web (www.haya.es, www.haya.es/activos-singulares y <http://www.haya.es/corporate>) están actualizados constantemente, de modo que cualquier ciudadano pueda conocer las novedades de la compañía y los nuevos activos que comercializamos. Además, son un canal de comunicación recíproco, ya que en ellos ponemos a disposición de los usuarios distintos formularios de contacto para que nos lleguen sus sugerencias y dudas.
- Nuestras redes sociales: Facebook, Instagram, Twitter y LinkedIn son nuestras plataformas más activas y se actualizan constantemente, de modo que cualquier ciudadano puede conocer las novedades del Grupo y los nuevos activos que comercializamos siendo además un canal en el que los usuarios contactan para trasladar cualquier inquietud relacionada con Haya.

Acciones de asociación o patrocinio

Dentro del programa Haya Contigo, se han realizado las siguientes acciones de asociación, patrocinio y aportaciones a entidades sin ánimo de lucro durante 2022 y 2021.

- ✓ Healthy City by Sanitas: reto colaborativo junto con más de 90 empresas que consiste en andar 6.000 pasos diarios a través de una App (Healthy Cities). La aportación y colaboración del Grupo ha contribuido a poner en marcha proyectos de reforestación.



Meta 15.2: Promover la gestión sostenible de todos los tipos de bosques, detener la deforestación, restaurar los bosques degradados y aumentar sustancialmente la forestación y reforestación en todo el mundo.

- ✓ Campaña de donación de sangre en la sede de Madrid

- ✓ Difusión y promoción de talleres de formación sobre el cuidado de la salud y el bienestar en colaboración con Sanitas.
- ✓ Difusión de un programa de empleabilidad para jóvenes en colaboración con la consultora Lukkap. Este programa está dirigido a aquellos empleados que tienen hijos en las últimas etapas universitarias para que participen en la bolsa de empleo de esta consultora y se les oriente sobre las opciones que tienen para desarrollar su carrera profesional.
- ✓ Participación en la carrera de San Silvestre a finales de año, pagando el Grupo la inscripción de los empleados interesados en participar.
- ✓ Realización de focus groups en las oficinas de Madrid, Valencia y Almería para difundir los resultados de la encuesta de experiencia de empleado y construir conjuntamente entre los empleados y el equipo de Recursos Humanos iniciativas que contribuyan a mejorar el Grupo.
- ✓ Promoción de productos financieros especiales mediante la creación de una oficina virtual de un banco exclusivo para Haya, que ofrece productos bancarios exclusivos a precios competitivos para todos los empleados.
- ✓ Donación de equipos informáticos que quedan en desuso a diferentes organizaciones sin ánimo de lucro en la zona sur de España.



Meta 10.2

Promoción de la Inclusión social, económica y política.

- ✓ Liga Padel Interempresas: Haya Real Estate participa en la Liga Interempresas.

Desde Haya Real Estate hemos realizado durante 2022 una aportación anual de 13.737 euros en relación con las aportaciones mencionadas anteriormente (5.926 euros en 2021). Además, realizamos una colaboración con la Fundación Adecco para la integración de empleados con discapacidad, habiendo realizado en 2022 una aportación por importe total de 60 miles de euros (121 miles de euros en 2021).

Asimismo, nos adherimos a la Alianza CEO por la Diversidad, impulsada por la Fundación CEOE y Fundación ADECCO como plataforma impulsora de la diversidad, equidad e inclusión en las empresas y en la sociedad.



Meta 1.4

Garantía de acceso a servicios básicos y recursos financieros.



Meta 5.5

Asegurar la participación plena de la mujer e igualdad de oportunidades.



Meta 8.5

Lograr el pleno empleo y trabajo decente.



Meta 10.3
Garantizar la igualdad de oportunidades.

Finalmente, hemos participado activamente, durante los años 2022 y 2021, en distintas campañas en materia de igualdad, transmitiendo nuestro compromiso a toda la plantilla de empleados y fomentando la sensibilización en la ayuda a colectivos vulnerables, concretamente:

- ✓ Conmemoración del Día Mundial contra el Cáncer: en el Día Mundial Contra el Cáncer, nos unimos al “Acuerdo Contra el Cáncer” de la AECC, que aboga por que todos tengamos las mismas posibilidades para prevenir el cáncer, vivir con él y acceder a los resultados de su investigación.



Meta 3.4
Reducción de las enfermedades no transmisibles y salud mental.

- ✓ Conmemoración del Día Internacional de la Mujer a través de acciones de sensibilización para promover la igualdad de género.



OBJETIVO 5
IGUALDAD DE GÉNERO

- ✓ Conmemoración del Día de la discapacidad en colaboración con la Fundación Adecco. Acción de comunicación y sensibilización para transmitir nuestro compromiso en la ayuda a colectivos vulnerables.



Meta 10.3
Garantizar la igualdad de oportunidades.

- ✓ Formación en competencias y habilidades del profesional inclusivo. Webinar dirigido a fomentar la empleabilidad inclusiva, garantizando la igualdad de oportunidades, así como normalizando la discapacidad laboral.



Meta 10.3
Garantizar la igualdad de oportunidades.



Meta 5.5
Asegurar la participación plena de la mujer e igualdad oportunidades.

Accesibilidad

Todos nuestros centros cumplen con las medidas normativas que permiten la accesibilidad universal de las personas con discapacidad. En particular, en nuestra sede central de Madrid se han considerado medidas

adicionales a las establecidas por la normativa aplicable, favoreciendo el acceso a personas con discapacidad a todo el edificio y considerando 4 aseos especialmente preparados y 1 vestuario con ducha accesible.

Vivienda

Mediante nuestra actividad de intermediación, gestionamos el alquiler social de nuestros cinco principales clientes. Además, disponemos de un departamento de Política Social que actúa de intermediario con las administraciones locales y colectivos afectados, de modo que se intente encontrar la mejor solución habitacional posible en cada caso.

Respeto de los derechos humanos

Por la actividad desempeñada por el Grupo, no se identifican riesgos relevantes en este aspecto. Pese a ello, nos esforzamos continuamente en garantizar el respeto hacia cuestiones tan esenciales como los Derechos Humanos. Muestra de ello se refleja en el Código de Conducta de la compañía y en la creación de un Comité de Ética y Cumplimiento Normativo para gestionar el sistema de fomento, vigilancia y cumplimiento del citado Código.

Además, la reciente adhesión de Haya Real Estate al Pacto Mundial de Naciones Unidas, refuerza este compromiso por el respeto y difusión de dichos principios basados en los derechos humanos, y laborales, en la defensa y protección del medioambiente y en la lucha contra la corrupción, y que se derivan de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, de la Declaración de la Organización Mundial del Trabajo y de la Declaración de Río sobre Medioambiente y Desarrollo, y Lucha Anticorrupción.

Aplicación de procedimientos de debida diligencia en derechos humanos y Prevención de los riesgos de vulneración de los derechos humanos y, en su caso, medidas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos cometidos

Es un principio prioritario el que todos los que prestan sus servicios profesionales en el Grupo conozcan, cumplan y hagan cumplir, tanto el espíritu como el significado del Código de Conducta del Grupo Haya.

A nivel interno, obligamos al conocimiento y cumplimiento del mismo, destinando expresamente uno de sus puntos al respeto a los Derechos Humanos. De este modo, el Grupo y sus profesionales asumen los principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas en materia de derechos humanos, entre otras. Con ello, todos nuestros profesionales apoyarán y respetarán la protección de los derechos humanos fundamentales en su ámbito de influencia, evitando ser cómplices de la vulneración de los mismos. Para constatar el compromiso del empleado con este principio básico, todo nuevo profesional que se incorpora al Grupo recibe un ejemplar del mismo, firmando una cláusula de adhesión en su contrato o en anexo. Adicionalmente, la Dirección de Cumplimiento Normativo envía una comunicación anual a todo el personal adjuntando el Código de Conducta para su adhesión periódica obligatoria, con el fin de reiterar el compromiso de todos los empleados con los principios recogidos en el mismo.

A nivel externo, y entendiendo que el respeto a los derechos humanos es una cuestión primordial, cabe destacar que exigimos a nuestros proveedores o profesionales externos que incluyan en sus contratos una cláusula de adhesión al Código de Conducta, salvo que sean entidades con Códigos de Conducta públicos equivalentes. De este modo, extendemos nuestras cláusulas de derechos humanos a las entidades con las que trabajamos y les exigimos un máximo respeto.

Denuncias por casos de vulneraciones de derechos humanos

Todas las personas sujetas al Código de Conducta del Grupo están obligadas a denunciar los posibles incumplimientos del mismo y, con ello, a denunciar las vulneraciones de derechos humanos de las que sean conocedores. Para el envío de las denuncias hay disponible un "Buzón de Denuncias" dentro de la intranet corporativa, así como en la web pública del Grupo, accesible libremente a través: <https://www.canaldedenuncias.com/es/haya>. Las denuncias presentadas en este buzón serán remitidas por el departamento de Cumplimiento Normativo, de manera periódica, al Comité de Ética y Cumplimiento Normativo junto con los procesos de investigación realizados.

Durante los ejercicios 2022 y 2021, no se ha presentado ninguna denuncia por vulneración de los derechos humanos.

Promoción y cumplimiento de las disposiciones de los convenios fundamentales de la OIT

El respeto a los derechos laborales, como parte de la Declaración Universal de Derechos Humanos, es un aspecto prioritario en el día a día del Grupo Haya. Prueba de ello es la inclusión de un punto concreto en nuestro Código de Conducta, por el que se determina que el Grupo y sus profesionales evitarán cualquier discriminación en el empleo, acoso, o cualquier comportamiento violento u ofensivo hacia los derechos y dignidad de las personas y estarán obligados a denunciar cualquier conducta de este tipo que conozcan. Asimismo, apoyarán la eliminación del trabajo infantil, forzoso o bajo coacción, y respetarán el derecho a la libre asociación y a la negociación colectiva.

Dicho apunte se completa con el Protocolo para la Prevención del Acoso Sexual, Laboral y por razón de sexo, vigente en el Grupo desde 2014.

Información relativa a la lucha contra la corrupción y el soborno

Política del Grupo

Buscando el respeto a la legalidad, el Código de Conducta del Grupo establece el desarrollo de un sistema de prevención de delitos, mediante normas y sistemas de control interno a efectos de garantizar el cumplimiento de este Código y prevenir la participación de la compañía en operaciones o transacciones que pudieran presentar indicios de vinculación con actividades delictivas como, entre otras, el blanqueo de capitales, la financiación de actividades delictivas, el fraude y cualquier forma de corrupción, como sobornos o extorsión.

Dicho desarrollo se ha materializado en la realización de: un Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, un Protocolo de gestión de Conflictos de Interés y actuaciones irregulares, un Manual de Prevención de Delitos, una Política Antisoborno y de Prevención de la Corrupción, y el Canal de Denuncias Haya. Todos ellos se actualizan conforme a los requisitos legales, además de actualizaciones voluntarias adoptadas para reforzar el compromiso del Grupo con el respeto a la legalidad vigente.

De cara a nuestros proveedores, durante su proceso de homologación, se realiza un contraste contra las listas de Factiva, y contra listas internas de la compañía, con objeto de cumplir con las políticas de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, así como de evitar posibles conflictos de interés y riesgo reputacional que pudieran derivarse de la colaboración.

Como prueba de este compromiso, hemos obtenido la certificación de AENOR en su sistema de Compliance Penal. De este modo, desde el 19 de diciembre de 2019, la entidad cuenta con el Certificado UNE 19601 emitido por AENOR, que reconoce la implantación de las mejores prácticas en materia de Compliance Penal y acredita que el Modelo de Prevención de Riesgos Penales de la entidad cumple con los requisitos exigidos, reconociendo con ello el esfuerzo de la compañía por dar prioridad y adoptar las mejores prácticas de Compliance, gobierno corporativo y ética empresarial.

Gestión de la lucha contra la corrupción y el soborno

Además de los distintos mecanismos de prevención de blanqueo de capitales, de delitos penales, financiación del terrorismo y prácticas de conflictos de interés y de los buzones de canales de denuncia, tenemos una política activa de información periódica sobre dichos manuales con su publicación permanente en la intranet corporativa y el recordatorio mediante comunicaciones a toda la plantilla.

Como medida complementaria aprobada por la autoridad laboral, se realiza una formación específica sobre Normativa (Prevención Blanqueo Capitales y Financiación del Terrorismo, Reglamento General de Protección de Datos, Conflictos de Interés y Canal Denuncias, Prevención de riesgos penales, cumplimiento penal y prevención de delitos) a la que en 2022 se destinaron 1.147 horas formativas (1.797 en 2021). De acuerdo con el Principio 1 del Pacto Mundial ("Las empresas deben apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales, reconocidos internacionalmente, dentro de su ámbito de influencia"), estas acciones formativas buscan extender a nuestros empleados la voluntad de la Compañía por apoyar y respetar la protección de estos derechos humanos. De este modo, tras cada acción formativa, los empleados cumplimentan una evaluación para determinar su satisfacción con el curso recibido y su beneficio para el desempeño del puesto de trabajo que ocupan.

En los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no ha recibido denuncias en su buzón relativas a hechos de corrupción.



Meta 16.5
Reducción de la corrupción y soborno.



Meta 16.6
Creación de instituciones eficaces y transparentes.

Además, lo indicado en los anteriores párrafos demuestra también el compromiso de la Compañía con el Principio 10 del Pacto Mundial (*“Las empresas deben trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y soborno”*). Dada la sensibilidad actual por las distintas formas de corrupción, desde Haya Real Estate establecemos nuestro firme compromiso por el mantenimiento sobre sus procedimientos sobre blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, teniendo siempre en cuenta la importancia que tiene la formación de sus empleados al respecto.

Información fiscal

La cifra de negocio del Grupo a 31 de diciembre de 2022 ha ascendido a 180 millones de euros (223 millones de euros en 2021).

El resultado de explotación del Grupo ha sido negativo por importe de 45,7 millones de euros en el ejercicio 2022 (resultado positivo de explotación de 11,2 millones de euros en el ejercicio 2021). Asimismo, el resultado antes de impuesto del ejercicio 2022 es negativo por importe de 66.286 miles de euros (resultado negativo de 8.021 miles de euros en el ejercicio 2021) y las pérdidas netas del ejercicio 2022 han ascendido a 68.864 miles de euros (11.708 miles de euros de pérdidas en el ejercicio 2021). El importe devengado en concepto de gasto por impuesto de sociedades durante el ejercicio 2022 ha ascendido a 2.578 miles de euros (3.687 miles de euros durante el ejercicio 2021).

Durante los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no ha realizado ningún pago referido al Impuesto de Sociedades. Tal y como se menciona en la nota 19 de la memoria consolidada adjunta el Grupo pertenece al grupo de consolidación fiscal 0275/18 del cual Haya Real Estate, S.A.U. es la sociedad representante. Durante los ejercicios 2022 y 2021 no se han realizado pagos fraccionados del Impuesto de Sociedades, no habiendo aplicado deducciones por innovación tecnológica en el ejercicio 2022 (2.170 miles de euros en el ejercicio 2021).

Asimismo, en los ejercicios 2022 y 2021 el Grupo no ha recibido subvenciones públicas de ningún tipo.

11.3.6. Entorno

Política del Grupo, gestión, desempeño medioambiental y uso sostenible de los recursos y economía circular

En Haya Real Estate nos encontramos en plena implantación de políticas de segregación de residuos. Se encuentra ya implantada en los centros de Madrid (Medina de Pomar y Serrano), Valencia, Almería, Barcelona, Sevilla y Málaga donde se han instalado papeleras separadoras de residuos plásticos, papel, resto de residuos y vidrio en cada planta (a excepción de las oficinas de Valencia que se encontraban solamente en la planta baja). Se han eliminado las papeleras individuales puesto que dificultan la segregación y tratamiento adecuado de residuos.

Igualmente, hemos contratado con una empresa especializada para todos nuestros centros principales la destrucción, gestión y reciclaje del papel confidencial, pilas, tóner y elementos informáticos. En el resto de centros más pequeños, estas recogidas se realizan a petición de los propios centros pero también con la misma empresa especializada.

A fin de poder ajustarnos a la normativa de gestión de residuos, nos hemos dado de alta como productor de residuos peligrosos y no peligrosos, en las Comunidades Autónomas de los principales centros (Madrid, Valencia, Almería y Barcelona) cumpliendo con ello la normativa sobre trazabilidad de dichos residuos, no siendo significativos el volumen de los mismos para el presente estado de información no financiera.

Además, contamos con un comedor restaurante en nuestro centro principal de Madrid atendido por una reconocida empresa que cumple los más altos estándares de calidad en su producción y elaboración, así como en la gestión de los residuos. Se encuentra en estudio un programa de aprovechamiento de los excesos de comida mediante la puesta a disposición de los empleados del Grupo a coste de producción con el programa “Llévate la cena”.

También disponemos de una política sobre la limitación de impresión en papel. Se implanta el uso preferente de formato electrónico (prácticamente el 100% de la información de gestión está disponible en formato electrónico) y se limita la impresión a formato en blanco y negro y a doble cara, con necesidad de confirmación presencial de la impresión.



Meta 12.3
Reducción del desperdicio de alimentos.



Meta 12.5
Prevención, reducción, reciclado y reutilización de desechos.

Contaminación y cambio climático

Por nuestra actividad, no tenemos especial impacto en el cambio climático ni en las emisiones de carbono. No contamos con flota de vehículos propios o en renting y los edificios de sus sedes corporativas son todos alquilados, siendo la responsabilidad sobre la eficiencia ambiental de los respectivos propietarios de los edificios.

De forma paulatina, estamos implantando en todos nuestros centros políticas de consumo sostenible. Algunos de los indicadores principales de estas políticas son los siguientes:

- ✓ Sustitución de iluminación por iluminación LED sostenible en los principales centros: completado en el centro de Madrid, Almería, Barcelona y Valencia.
- ✓ Iluminación gestionada por detección de presencia en principales zonas con control lumínico de fachada para mejor eficiencia de la iluminación interior.

Acorde a la normativa aplicable, hemos realizado por parte de la empresa Eurocontrol auditorías energéticas de nuestros 3 principales centros (Madrid, Valencia y Almería) cuyo consumo acumulado superaba el 85% del consumo total de la compañía. En todas ellas se destaca que el consumo energético está en el límite inferior a la media siendo un consumo muy discreto sin incidencias graves que destacar.

Se muestran a continuación, como principales indicadores, los consumos de electricidad para los años 2022 y 2021 en los centros principales del Grupo.

MADRID	Consumo Kwh 2022	Consumo Kwh 2021	VALENCIA	Consumo Kwh 2022	Consumo Kwh 2021	ALMERIA	Consumo Kwh 2022	Consumo Kwh 2021
TOTAL	750.964	840.745	TOTAL	140.137	201.878	TOTAL	69.400	72.605

Resto Centros	Consumo Kwh 2022	Consumo Kwh 2021

TOTAL	170.927	210.278
-------	---------	---------

TOTAL	2022	2021
Consumo (kwh)	1.131.428	1.325.236
Plantilla Media	695	853
Ratio Eficiencia (kwh/empleado)	1.628	1.554
Emisiones CO ₂	185	183
Kg CO₂/Empleado	265	214



Meta 7.3: Duplicar la tasa de eficiencia energética

Conscientes de la importancia que tiene en el entorno la medición de nuestra huella de carbono, y con la firme intención de establecer comparativas en los próximos años y estudiar la compensación de las mismas, en Haya nos hemos esforzado para extraer los datos que reflejan las emisiones de CO₂ (véase tabla anterior).

Respecto al alcance 2 (emisiones indirectas generadas por la electricidad consumida y comprada por el emisor), nuestra actividad refleja un total de 185 toneladas de CO₂ emitidas durante 2022 (183 toneladas de CO₂ en 2021).

Respecto a los viajes que realizan asiduamente nuestros empleados, contamos con proveedores comprometidos con continuar fomentando el desarrollo sostenible y de acuerdo con el ODS 13, han diseñado un sistema propio de cálculo de huella de carbono que nos permite conocer cómo nuestros desplazamientos pueden afectar al entorno. Esta cifra refleja el impacto de los trayectos aéreos, servicios por ferrocarril, hoteles y rent a car, realizados por los empleados de Haya en 2022 95.381 Tn (67.658 Tn en 2021).

Movilidad sostenible

Conscientes de que debemos apoyar y fomentar la movilidad sostenible entre nuestros empleados, desde Haya Real Estate hemos emprendido diferentes acciones que contribuirán a que nuestros empleados se desplacen a los centros de trabajo de forma más sostenible:

- Contamos con un servicio de lanzadera para nuestros empleados de Medina de Pomar (Madrid), de forma que ponemos a disposición de nuestros empleados un medio de transporte colectivo que evite el uso de vehículos privados
- En las sedes más representativas por número de empleados disponemos de plazas reservadas para sus bicicletas y patinetes eléctricos. De este modo, posibilitamos que los empleados puedan acudir a los centros de trabajo de forma más sostenible y accediendo directamente al edificio con estos medios de transporte.
- En nuestra sede de Medina de Pomar hemos habilitado 4 puntos de recarga para vehículos eléctricos e híbridos enchufables, ofreciendo a los empleados la posibilidad de cargar sus coches de forma cómoda y sencilla.

Todo lo expuesto con anterioridad demuestra el enfoque preventivo de la Compañía por favorecer el medio ambiente y el fomento de iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental, tal y como establecen los Principios 7 (“Las empresas deberán mantener un enfoque preventivo que favorezca el medioambiente”) y 8 (“Las empresas deben fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental”) de Pacto Mundial. Además, concedores de la importancia de este aspecto y acorde a las recomendaciones sanitarias que han imperado durante el último año, hemos fomentado las reuniones telemáticas para evitar desplazamientos, ya sean reuniones internas o con clientes y proveedores, de acuerdo con lo establecido en el Principio 9 del Pacto Mundial (“Las empresas deben favorecer el desarrollo y la difusión de las tecnologías respetuosas con el medioambiente”).

Protección de la biodiversidad.

La actividad del Grupo no tiene impactos significativos en la biodiversidad.

Hechos Posteriores

No ha habido hechos posteriores adicionales relevantes tras el cierre del ejercicio.

11.4 Tables

Contenido	Apartado	Criterio de Reporting
<p>Modelo de negocio</p> <ul style="list-style-type: none"> - Descripción del modelo de negocio - Objetivos y estrategias - Principales factores y tendencias que afectan a la evolución futura 	<ul style="list-style-type: none"> - Modelo de negocio - Riesgos del grupo - Nuestra filosofía 	<p>GRI 2-6 GRI 2-1</p>
<p>Cuestiones sociales y relativas al personal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfoque de gestión - Empleo <ul style="list-style-type: none"> • Número y distribución de empleados por país, sexo, edad y clasificación Profesional • Distribución de modalidades de contrato de trabajo y promedio anual por sexo, edad y clasificación profesional • Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional • Remuneraciones medias por sexo, clasificación profesional y edad • Brecha salarial • Remuneración media de consejeros y directivos • Porcentaje de empleados con discapacidad - Organización del trabajo <ul style="list-style-type: none"> • Organización del tiempo de trabajo • Absentismo • Medidas para facilitar la conciliación - Salud y seguridad <ul style="list-style-type: none"> • Condiciones de seguridad y salud en el trabajo • Indicadores de siniestralidad 	<p>Empleados</p>	<p>GRI 3-3</p> <p>GRI 2-7</p> <p>GRI 401-1 GRI 405-2 GRI 405-2 GRI 2-19 GRI 405-1</p> <p>GRI 401-3 GRI 403-2 GRI 401-3</p> <p>GRI 403-1, GRI 403-3 GRI 403-2, GRI 403-5, GRI 403-6, GRI 403-7, GRI 403-9, GRI 403-10</p>

Contenido	Apartado	Criterio de Reporting
<ul style="list-style-type: none"> - Relaciones sociales <ul style="list-style-type: none"> • Organización del diálogo social • Balance de los convenios en el campo de la seguridad y salud - Formación <ul style="list-style-type: none"> • Políticas de formación implementadas • Indicadores de formación - Accesibilidad universal personas con discapacidad - Igualdad 		<p>GRI 3-3, GRI 402-1, GRI 403-1, GRI 403-4, GRI 2-26</p> <p>GRI 404-2, GRI 404-1, GRI 405-1, GRI 405-1, GRI 405-2</p>
<p>Cuestiones medioambientales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfoque de gestión - Gestión ambiental - Medidas para prevenir la contaminación - Economía circular, uso sostenible de los recursos y prevención de residuos <ul style="list-style-type: none"> • Consumo de materias primas • Medidas para mejorar la eficiencia energética • Consumo directo de energía • Uso de energías renovables - Cambio Climático <ul style="list-style-type: none"> • Emisiones de gases de efecto invernadero - Biodiversidad 	Entorno	<p>GRI 3-3, GRI 2-23, GRI 3-3, GRI 2-27, GRI 305-1, GRI 305-2</p> <p>GRI 305-3, GRI 306-2, GRI 301-1, GRI 302-4, GRI 302-5, GRI 302-3, GRI 302-1</p> <p>GRI 305-5, GRI 304-2</p>
<p>Cuestiones sobre el respeto de los derechos humanos</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfoque de gestión - Aplicación de procedimientos de debida diligencia - Medidas de prevención y gestión de posibles abusos cometidos - Denuncias por casos de vulneración de los derechos humanos - Cumplimiento de las disposiciones de la OIT 	Sociedad	<p>GRI 3-3, GRI 410-1, GRI 2-26, GRI 411-1, GRI 2-27, GRI 407-1, GRI 409-1</p>

Contenido	Apartado	Criterio de Reporting
<p>Cuestiones relativas a la lucha contra la corrupción y el soborno</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfoque de gestión - Medidas para prevenir la corrupción y el soborno - Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales - Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro 	Sociedad	GRI 3-3 GRI 205-1, GRI 205-2, GRI 2-23, GRI 201-1, GRI 207-2, GRI 2-22
<p>Cuestiones relativas al compromiso social</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfoque de gestión - Compromiso de la empresa con el desarrollo sostenible - Gestión responsable de la cadena de suministro - Gestión de la relación con consumidores - Información Fiscal y Transparencia <ul style="list-style-type: none"> • Impuesto sobre beneficios pagado 	Sociedad Proveedores Clientes	GRI 3-3 GRI 2-29, GRI 413-1, GRI 413-2 GRI 308-1, GRI 308-2 GRI 416-1, GRI 416-2, GRI 417-1 GRI 207-1, GRI 201-4

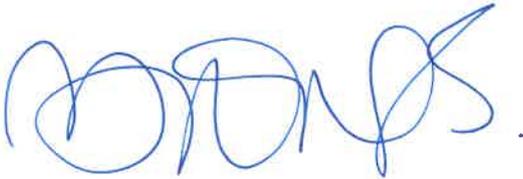
**Formulación de cuentas anuales consolidadas
e informe de gestión consolidado del ejercicio 2022,
que incluye el estado de información no financiera consolidado**

Dña. Ana Suárez Garnelo, en mi calidad de secretaria del consejo de administración de Haya Real Estate, S.A.U., certifico que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado, que incluye el estado de información no financiera consolidado, adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del consejo de administración de Haya Real Estate, S.A.U. abajo mencionados, en la celebración de la reunión del 28 de marzo de 2023 del consejo de administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por el accionista único.

- Carlos Abad Rico (DNI 50799133-E)
- Enrique Dancausa (DNI 05255585-Q)
- José Maria Aznar Botella (DNI 3251786-T)
- Cees Maas (NIE Y-3170330-R)
- Gerald Porter Strong (NIE X-4127648-E)

Las cuentas anuales consolidadas, que están extendidas en 65 folios, páginas de la 1 a la 65, y el informe de gestión consolidado, que incluye el estado de información no financiera consolidado, está extendido en 49 folios, páginas de la 1 a la 49.

Firmado la secretaria del consejo



Dña. Ana Suárez Garnelo

Haya Real State, S.A.U. y Sociedad Dependiente

Informe de verificación independiente
del Estado de Información no
Financiera consolidado del ejercicio
anual finalizado el 31 de diciembre
de 2022

INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA CONSOLIDADO DE HAYA REAL ESTATE, S.A.U. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE DEL EJERCICIO 2022

Al accionista único de Haya Real Estate, S.A. (Sociedad Unipersonal):

De acuerdo al artículo 49 del Código de Comercio hemos realizado la verificación, con el alcance de seguridad limitada, del Estado de Información No Financiera Consolidado (en adelante, EINFC) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 (en adelante, el ejercicio 2022) de Haya Real Estate, S.A.U. y sociedad dependiente (en adelante, el Grupo), que forma parte del informe de gestión consolidado adjunto del Grupo.

El contenido del informe de gestión consolidado incluye información adicional a la requerida por la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera que no ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación. En este sentido, nuestro trabajo se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información identificada en la tabla “Contenidos de la Ley 11/2018 de información no financiera y diversidad” incluida en el informe de gestión consolidado adjunto.

Responsabilidad de los administradores

La formulación del EINFC incluido en el informe de gestión consolidado del Grupo, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de los administradores de Haya Real Estate, S.A.U. El EINFC se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los *Sustainability Reporting Standards de Global Reporting Initiative* (estándares GRI) seleccionados, así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en la tabla “Contenidos de la Ley 11/2018 de información no financiera y diversidad” del citado informe de gestión consolidado.

Esta responsabilidad incluye asimismo el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que el EINFC esté libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Los administradores de Haya Real Estate, S.A.U. son también responsables de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación del EINFC.

Nuestra independencia y gestión de la calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluyendo las normas internacionales sobre independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés) que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica las normas internacionales de calidad vigentes y mantiene, en consecuencia, un sistema de calidad que incluye políticas y procedimientos relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de información no financiera y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, “Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica” (NIEA 3000 Revisada) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en su naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad que se obtiene es sustancialmente menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades del Grupo que han participado en la elaboración del EINFC, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el EINFC y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal del Grupo para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.
- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINFC del ejercicio 2022 en función del análisis de materialidad realizado por el Grupo y descrito en el apartado “Modelo de negocio”, considerando los contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINFC del ejercicio 2022.
- Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el EINFC del ejercicio 2022.

- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINFC del ejercicio 2022 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.
- Obtención de una carta de manifestaciones de los administradores de la Sociedad dominante y la Dirección.

Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINFC de Haya Real Estate, S.A.U. y sociedad dependiente correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2022 no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados, así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en la tabla “Contenidos de la Ley 11/2018 de información no financiera y diversidad” del informe de gestión consolidado.

Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

31 de marzo de 2023

