

Haya Real Estate, S.A.
(Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de
2022 e Informe de Gestión, junto
con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Haya Real Estate, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad) que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2022, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2-a de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

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* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales 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 13 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad 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 de la Sociedad, de las distintas condiciones y términos establecidos en los contratos formalizados con los mismos. Las citadas condiciones y términos llevan a la Sociedad, en determinadas ocasiones, a reconocer el ingreso asociado a las operaciones antes de emitir la correspondiente facturación, incluyendo el epígrafe “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance adjunto, operaciones no facturadas. Este hecho motiva que el reconocimiento de

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 la Sociedad, 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

ingresos no facturados haya sido un área de atención significativa para nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

aplicable a la Sociedad (notas 1, 4-i y 13 de las cuentas anuales 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 del ejercicio 2022 adjunta, en años anteriores, la Sociedad 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, la Sociedad 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 situación económica en general y de las circunstancias particulares de la Sociedad.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han consistido, entre otros, en el entendimiento de las políticas de la Sociedad de análisis de la recuperabilidad de los activos intangibles y de los factores que han llevado a la Sociedad a reconocer una pérdida por deterioro en el presente ejercicio, en la obtención de los test de deterioro de los activos intangibles asociados a la gestión de los activos inmobiliarios del grupo Caixabank y del grupo Cajamar, realizados por la Sociedad, 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 de la Sociedad en ejercicios anteriores asociados a la gestión de los citados activos. Asimismo, hemos analizado las desviaciones que se han

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

Descripción

La realización de estas estimaciones requiere de la aplicación de juicios significativos, tal y como se describe en la nota 5 de la memoria adjunta. Estos aspectos, unido a la magnitud de los citados activos intangibles registrados en el balance 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

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 la Sociedad 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 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 11, el balance a 31 de diciembre de 2022 de la Sociedad 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 activos intangibles, por importe de 7.610 miles de euros.

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 sustancialmente en i) los volúmenes de

Activos por impuesto diferido

Descripción

Al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad 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 balance. Como resultado de tal evaluación, la Sociedad 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 balance.

Procedimientos aplicados en la auditoría

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 de la Sociedad 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 11 de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a lo requerido por la normativa contable aplicable.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2022, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, 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 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 con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad 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 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 concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2022 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad en relación con las cuentas anuales

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

En la preparación de las cuentas anuales, los administradores de la Sociedad son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad 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 la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales 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.

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. 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. 01/23/01701

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.

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

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, 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 de la Sociedad.
- 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.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad, 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 de la Sociedad 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 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 la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad 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, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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. (Sociedad Unipersonal)

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre de 2022

ms

HAYA REAL ESTATE, S.A.U.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2022	31/12/2021	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible- Patentes, licencias, marcas y similares	5	118.893	167.804	FONDOS PROPIOS-	9	33.297	1.524
Fondo de comercio		86.197	137.955	Capital		33.297	1.524
Aplicaciones informáticas		8	11	Prima de emisión		9.683	9.683
Otro inmovilizado intangible		706	913	Reservas		45.831	45.831
Inmovilizado material	4-b	24.792	28.407	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(57.890)	8.108
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	6	60.691	108.624	Aportaciones de socios		-	(54.676)
a largo plazo-		1.855	2.933	Resultado del ejercicio		103.900	3.900
Instrumentos de patrimonio	6	3	-			(68.227)	(11.322)
Inversiones financieras a largo plazo	6	3.822	768	PASIVO NO CORRIENTE:			
Activos por impuesto diferido	11.5	27.016	26.148	Provisiones a largo plazo	4-I	101.375	3.829
				Deudas con empresas del Grupo y asociadas	10 y 12	50	3.829
						101.325	-
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Activos no corrientes mantenidos para la venta	8	87.217	317.696	Pasivos no corrientes mantenidos para la venta	8	71.438	480.147
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-				Provisiones a corto plazo	4-I	-	5.122
Cientes por ventas y prestaciones de servicios		53.714	9.042	Deudas a corto plazo-		3.951	-
Deudores varios		52.516	89.628	Otros pasivos financieros	10	3.048	430.477
Otros créditos con las Administraciones Públicas	11.1	116	625	Deudas con empresas del Grupo y asociadas	5	-	424.920
Personal		1.079	1.013	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	12	20.890	5.557
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	6 & 12	3	11	Acreeedores empresas del Grupo y asociadas	12	43.549	44.548
a corto plazo		-	99.560	Acreeedores varios		-	246
Inversiones financieras a corto plazo	6	2.293	109	Acreeedores varios		25.826	31.376
Periodificaciones a corto plazo		1.743	595	Personal		8.756	7.512
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		29.467	117.113	Pasivo por impuesto corriente	11.1	4.683	111
				Otras deudas con las Administraciones Públicas	11.1	4.284	5.303
TOTAL ACTIVO		206.110	485.500	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		206.110	485.500

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2022.

HAYA REAL ESTATE, S.A.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de Euros)

	Nota	2022	2021
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	13-a	178.965	220.083
Gastos de personal-	13-b	(67.951)	(59.776)
Sueldos, salarios y asimilados		(55.250)	(47.303)
Cargas sociales		(12.701)	(12.473)
Otros gastos de explotación-		(97.003)	(74.823)
Servicios exteriores	13-c	(77.423)	(73.288)
Tributos		(146)	(172)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	5	(18.788)	(461)
Otros gastos de gestión corriente		(646)	(902)
Amortización del inmovilizado	4-b y 5	(45.366)	(59.295)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(15.229)	(16.532)
Deterioros y pérdidas	5	(15.229)	(16.532)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(46.584)	9.657
Ingresos financieros-		2.619	7.082
De instrumentos de patrimonio-			
De empresas de grupo	6 y 12-a	2.619	1.518
De otros instrumentos financieros-			
De empresas de grupo	6 y 12-a	-	5.559
De terceros		-	5
Gastos financieros-		(25.496)	(24.602)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	12-a	(8.343)	(3)
Por deudas con Terceros	10	(17.153)	(24.599)
Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros	8	3.685	-
RESULTADO FINANCIERO		(19.192)	(17.520)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(65.776)	(7.863)
Impuestos sobre beneficios	11.3	(2.451)	(3.459)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(68.227)	(11.322)

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

HAYA REAL ESTATE, S.A.U.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022**
(Miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	2022	2021
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(68.227)	(11.322)
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		-	-
TOTAL TRANSFERENCIA A LA CUENTA PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(68.227)	(11.322)

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

HAYA REAL ESTATE, S.A.U.

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

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

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Reservas voluntarias	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
SALDO A 1 DE ENERO DE 2021	9.683	45.831	1.937	6.171	(34.616)	3.900	(20.060)	12.846
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(11.322)	(11.322)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(20.060)	-	20.060	-
- Aplicación del resultado 2020	-	-	-	-	(20.060)	-	20.060	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	9.683	45.831	1.937	6.171	(54.676)	3.900	(11.322)	1.524
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(68.227)	(68.227)
Conversión de pasivos financieros en patrimonio neto (Nota 9)	-	-	-	-	-	202.179	-	202.179
Distribución de dividendos (Nota 3)	-	-	-	-	-	(102.179)	-	(102.179)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	(11.322)	-	11.322	-
- Aplicación del resultado 2021	-	-	-	-	(11.322)	-	11.322	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	9.683	45.831	1.937	6.171	(65.998)	103.900	(68.227)	33.297

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

HAYA REAL ESTATE, S.A.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

(Miles de euros)

	Notas	2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		28.382	78.598
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(65.776)	(7.863)
Ajustes al resultado-		98.574	93.808
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		18.130	125
Variación de provisiones		658	336
Amortización del inmovilizado	4-b y 5	45.366	59.295
Gastos financieros		25.496	24.602
Ingresos financieros		(2.619)	(7.082)
Deterioros y pérdidas por enajenaciones del inmovilizado	5	15.229	16.532
Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros		(3.685)	-
Cambios en el capital corriente-		13.012	14.207
Deudores y otras cuentas a cobrar		17.815	1.603
Otros activos corrientes		(798)	299
Acreedores y otras cuentas a pagar		(4.005)	12.305
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(17.428)	(21.554)
Pagos de intereses		(18.388)	(22.542)
Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		960	988
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(9.192)	(9.982)
Pagos por inversiones-		(10.820)	(9.982)
Inmovilizado intangible		(10.565)	(9.667)
Inmovilizado material		(256)	(315)
Cobros por desinversiones		1.628	-
Otros activos financieros		1.628	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(106.836)	(3.900)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(106.836)	(3.900)
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	10	-	(3.900)
Devolución y amortización de deudas con empresas del Grupo y asociadas		(87.828)	-
Devolución y amortización de otras deudas		(19.008)	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III)		(87.646)	64.716
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		117.113	52.397
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		29.467	117.113

Las Notas 1 a 15 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.

Haya Real Estate, S.A. (Sociedad Unipersonal)

Memoria correspondiente
al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2022

1. Actividad de la Sociedad

Haya Real Estate, S.A.U. (en adelante, la Sociedad) 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 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 ha acordado la modificación estatutaria por la cual la Sociedad 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 cambió 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.

Las actividades enumeradas podrán ser realizadas por la Sociedad, ya directamente, ya indirectamente, incluso mediante su participación en otras sociedades de objeto idéntico o análogo.

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 no cuente.

La actividad desarrollada por la Sociedad en el presente ejercicio ha consistido, fundamentalmente, en la gestión de activos inmobiliarios y crediticios de terceras partes.

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 firmó un acuerdo con un inversor para la venta del 100% de las acciones de su filial Haya Titulización (véase Nota 6). 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 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 6). El resultado neto de la operación de venta ha sido un beneficio de 3.685 millones de euros registrado en el epígrafe " Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros " de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Con fecha 29 de septiembre de 2022, la Sociedad 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 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.

La Sociedad, por tanto, está sujeta al régimen de unipersonalidad, habiendo comunicado dicha circunstancia al registro mercantil. Dicho régimen establece la obligación de que la Sociedad, entre otros aspectos, desglose en la memoria los contratos mantenidos con su Accionista Único, así como los saldos y transacciones que mantiene con el mismo (véase nota 12).

Como sociedad matriz de un grupo consolidado en España y al no formular cuentas anuales consolidadas en la Unión Europea ninguna otra sociedad superior, la Sociedad tiene la obligación de preparar las cuentas anuales consolidadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 que fueron formuladas por el Consejo de Administración el 24 de marzo de 2022, fueron aprobadas por el entonces accionista único el 28 de abril de 2022.

Operaciones societarias

Con fecha 20 de septiembre de 2018 se ha registrado en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de las sociedades Haya Finance 2017 S.A.U. y Mihabitans Cartera S.A.U. como sociedades absorbidas siendo Haya Real Estate, S.A.U. la sociedad absorbente. Haya Real Estate, S.A.U. era el socio único de las mencionadas sociedades. Dicha fusión ha sido aprobada por el Accionista Único de la Sociedad con fecha 20 de junio de 2018. Toda la información relativa a la fusión antes mencionada, requerida por la normativa en vigor, se encuentra recogida en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

Con fecha 26 de julio de 2016 se registró en el Registro Mercantil de Madrid la fusión por absorción de las sociedades Laformata Servicios y Gestiones, S.L.U., Gesnova Gestión Inmobiliaria Integral, S.L.U. y Haya Online, S.A.U. (en adelante Laformata, Gesnova y Haya Online, respectivamente) como sociedades absorbidas siendo Haya Real Estate, S.A.U. la sociedad absorbente. Haya Real Estate, S.A.U. era el socio/accionista único de las mencionadas sociedades. Dicha fusión fue aprobada por el Accionista Único de la Sociedad con fecha 12 de mayo de 2016. La mencionada fusión supuso el reconocimiento de un fondo de comercio cuyo coste ascendió a 1.814 miles de euros (véase nota 5). Toda la información relativa a la fusión antes mencionada, requerida por la normativa en vigor, se encuentra recogida en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

Actividad de la Sociedad

La actividad de la Sociedad, 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 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 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, 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 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.
- Contrato de prestación de servicios entre la Sociedad 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 establecen que el volumen de los activos propiedad del grupo CaixaBank bajo gestión de la Sociedad será objeto de nuevas entradas de activos, a medida que el grupo CaixaBank 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.

Con fecha 27 de abril de 2018, la Sociedad formalizó un nuevo contrato con CaixaBank, el cual reemplaza 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, 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 fusionó 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. La compañía 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 adjudicataria del contrato de gestión en exclusiva de un paquete de activos financieros de origen Bankia 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 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 se han concentrado en la gestión de activos inmobiliarios y financieros, por la que la Sociedad 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 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 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 y no sustituye 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 hizo público que la Sociedad no fue seleccionada para ser uno de los *servicers* seleccionados en el marco del citado proceso. En consecuencia, el contrato actual con Sareb no será prorrogado ni sustituido y la Sociedad ha prestado sus servicios hasta el 30 de junio de 2022.

1.c. Combinación de negocio - Cajamar

Con fecha 10 de junio de 2014 la sociedad Laformata Servicios y Gestiones, S.L.U. (en adelante Laformata), absorbida por la Sociedad en el ejercicio 2016, 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 de 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 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 absorbida 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 negocio- Unicaja (anteriormente Liberbank)

Con fecha 8 de agosto de 2017, la Sociedad 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 a la Sociedad 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 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 5).

1.e Contrato BBVA

Con fecha 10 de octubre de 2018, la Sociedad ha formalizado 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 periodo de ocho años y una posible renovación de hasta dos años adicionales. El contrato suscrito no ha requerido ningún pago por parte de la Sociedad.

En la misma fecha, la Sociedad 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 ha entrado en vigor con fecha 31 de mayo de 2019 y la Sociedad ha podido realizar por sí misma dichos servicios.

1.f Combinación de negocios-Divarian

Con fecha 24 de abril de 2019, la Sociedad ha firmado con Divarian Propiedad, S.A. ("Divarian") un contrato mediante el cual ha adquirido el negocio de gestión de activos inmobiliarios que son propiedad de Divarian. La adquisición de la gestión de los activos inmobiliarios ha incluido la adquisición de empleados (345 empleados

transferidos) y otros recursos (principalmente TI). El precio total establecido en el acuerdo ha ascendido a 1 euro. La transacción se ha hecho efectiva el 31 de mayo de 2019. La Dirección de la Sociedad, para el citado acuerdo de adquisición de negocio, ha realizado 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, la Sociedad registró un fondo de comercio por importe de 253 miles de euros.

Adicionalmente, con fecha 31 de mayo de 2019, la Sociedad ha firmado 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 ha requerido ningún pago por parte de la Sociedad.

Información medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con su patrimonio, su situación financiera y sus resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información sobre cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, el cual ha sido modificado por el Real Decreto 602/2016 y por el Real Decreto 1/2021, sus modificaciones posteriores y sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Estas cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

En las presentes cuentas anuales se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle por su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de materialidad o importancia relativa definido en el marco conceptual del Plan General de Contabilidad. Las cifras contenidas en los documentos que componen las presentes cuentas anuales están expresadas en miles de euros, salvo indicación al contrario, y por tanto son susceptibles de redondeo siendo el euro la moneda funcional.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación del Accionista Único, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2021 fueron aprobadas por el Accionista Único, el 28 de abril de 2022.

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

c) Empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad presentaba un fondo de maniobra negativo por importe de 162.451 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 11.322 miles de euros. Estas pérdidas sumadas a las incurridas en ejercicios anteriores, derivadas principalmente de la situación de Covid-19, supusieron una situación en la que la posición de Patrimonio Neto de la Sociedad era inferior a la mitad del Capital Social.

En el ejercicio 2022, la Sociedad 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 9).
- Capitalización neta de fondos propios por importe de 100.000 miles de euros (véase Nota 9 y 10).
- Amortización parcial de deuda suscrita con el Accionista Único por importe de 57.322 miles de euros (véase Nota 10).
- 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 10).

A cierre del ejercicio 2022, si bien la Sociedad presenta pérdidas netas de 68.227 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 la Sociedad 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 la Sociedad 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, 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 (15.779 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. 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 del ejercicio 2022 de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

d) Principios contables

Los principios y criterios contables aplicados en la elaboración de estas cuentas anuales son los que se resumen en la Nota 4 de esta memoria. No se han aplicado principios contables no obligatorios. Adicionalmente, los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

e) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de estas cuentas anuales se han utilizado estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- El coste de la combinación de negocio (véase Nota 4-a).
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (véanse Notas 4-a y 4-b).
- La valoración de los activos intangibles y fondos de comercio para determinar la existencia de posibles pérdidas por deterioro de los mismos (véanse Notas 4-c y 4-e).

- El cálculo del deterioro de valor de los créditos por operaciones comerciales (véase Nota 4-e).
- La valoración de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4-e).
- La evaluación de la recuperación de activos por impuesto diferido (véase Nota 4-h).
- El cálculo de provisiones, contingencias y otras obligaciones con el personal (véanse Notas 4-l y 4-k).
- La gestión del riesgo financiero (véanse Notas 2-c y 9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2022, sobre los hechos analizados y cambios en los mismos hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas, lo que se haría, en su caso, con carácter prospectivo reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

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

f) Comparación de la información

La información contenida en estas cuentas anuales referidas al ejercicio 2021 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2022.

Las políticas contables se han aplicado de forma consistente en 2022 y 2021, por lo que no se han registrado operaciones o transacciones con políticas contables diferentes que pudieran dar lugar a discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas.

g) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

3. Aplicación del resultado del ejercicio

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2022, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único, supone destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

En los últimos cinco ejercicios la Sociedad ha distribuido dividendos al Accionista Único por los importes siguientes: 5.037 miles de euros en especie en noviembre de 2018, 5.210 miles de euros en especie en noviembre de 2019, y 102.179 miles de euros en especie en julio de 2022.

4. Normas de valoración

Conforme a lo indicado en la Nota 2, la Sociedad ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en el Código de Comercio, que se desarrollan en el Plan General de Contabilidad en vigor, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales. En este sentido, se detallan a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad de Sociedad y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

a) *Inmovilizado intangible*

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, si las hubiera, conforme al criterio descrito en la Nota 4-c. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil. Cuando la vida útil de estos activos no puede estimarse de manera fiable se amortizan en un plazo de diez años.

Patentes, licencias, marcas y similares

En esta cuenta se registran los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o el derecho de uso de las diferentes patentes, licencias, marcas y similares. La Sociedad amortiza estos activos linealmente a lo largo de su vida útil que se ha estimado en diez años.

Aplicaciones informáticas

Se incluyen bajo el concepto de "Aplicaciones informáticas" los importes satisfechos por el acceso a la propiedad o por el derecho al uso de programas informáticos. Los gastos de mantenimiento de estas aplicaciones informáticas se imputan directamente como gastos del ejercicio en que se producen. Su amortización se realiza de forma lineal, en un periodo general de cinco años, desde el momento en que se inicia el uso de la aplicación informática correspondiente.

Otros activos intangibles

Se incluyen bajo el concepto de "Otros activos intangibles" el coste de los negocios de gestión de activos descritos en las Notas 1-a, 1-b, 1-c, 1-d. y 5. Dichas adquisiciones de negocio se han registrado de acuerdo con los criterios de "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-c.

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 pérdidas y ganancias 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 con abono o cargo a resultados, salvo que dicha contraprestación haya sido clasificada como patrimonio en cuyo caso los cambios posteriores en su valor razonable no se reconocen.

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), la Sociedad modificó en el ejercicio 2021 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 fue aplicado 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.

Fondo de comercio

El fondo de comercio figura en el activo cuando su valor se pone de manifiesto en virtud de una adquisición onerosa, en el contexto de una combinación de negocios.

El fondo de comercio se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo sobre las que se espera que recaigan los beneficios de las sinergias de la combinación de negocios. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, el fondo de comercio se valora por su precio de adquisición menos la amortización acumulada y, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro reconocidas. De acuerdo con la normativa aplicable la vida útil del fondo de comercio se ha establecido en diez años y su amortización es lineal.

Además, al menos anualmente, se analiza si existen indicios de deterioro de valor de dichas unidades generadoras de efectivo, y, en caso de los haya, se someten a un “test de deterioro” conforme a la metodología indicada más adelante, procediéndose, en su caso, a registrar la correspondiente corrección valorativa.

Las correcciones valorativas por deterioro reconocidas en el fondo de comercio no son objeto de reversión en ejercicios posteriores.

En concreto, la Sociedad registra en este epígrafe el fondo de comercio derivado de la combinación de negocio de Divarian (véase nota 1.f) y de la fusión con Gesnova Gestión Inmobiliaria Integral, S.L.U. habida en el ejercicio 2016.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio descrito en la Nota 4-c siguiente.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias 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.

La Sociedad 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
Equipos para procesos de información	4
Otras instalaciones	10
Mobiliario	10
Otro inmovilizado	10

La Sociedad desarrolla su actividad en inmuebles arrendados. Los desembolsos incurridos con motivo del acondicionamiento de inmuebles arrendados por la Sociedad 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 "Inmovilizado material" del balance.

La dotación del ejercicio 2022 correspondiente a la amortización del inmovilizado material ha ascendido a 1.444 miles de euros (1.749 miles de euros en el ejercicio 2021).

c) Deterioro de valor del inmovilizado intangible y material

En la fecha de cierre del ejercicio, la Sociedad 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 por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor de uso. Por valor razonable se entiende el valor al que el activo en cuestión podría ser enajenado en condiciones normales y se determina en base a información del mercado, transacciones externas a la Sociedad, etc.

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.

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.

d) Arrendamientos operativos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

i. La Sociedad actúa como arrendatario

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

e) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Con carácter general, se incluyen en esta categoría:
 - i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y
 - ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.
- b) Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; b) instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones; c) activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado; d) aportaciones realizadas en contratos de cuentas en participación y similares; e) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; f) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Las inversiones clasificadas en la categoría activos financieros a coste se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se

calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo

Test de deterioro

Al menos al cierre del ejercicio, la sociedad realiza test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a su valor razonable. Se considera que existe una evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se contabiliza en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas, si las hubiera, es el de dotar provisiones para los créditos en los que el cobro supera los doce meses, o antes si se conoce realmente la dificultad de cobro. En este contexto, al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene una provisión por insolvencias por un importe de 19.363 miles de euros (1.228 miles de euros al 31 de diciembre de 2021) en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance adjunto.

En el caso de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas, la Sociedad realiza un test de deterioro del valor de dichas inversiones al menos al cierre del ejercicio o cuando se identifican indicios de deterioro. Dicho test de deterioro se basa en la obtención del valor actual de los flujos de caja futuros estimados de las empresas del grupo en base a una tasa de descuento y a hipótesis sobre la evolución de las ventas y del EBITDA, basadas principalmente en la situación de los mercados y en la experiencia histórica de la Dirección de la Sociedad.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de una sociedad (véase nota 6). Las presentes cuentas anuales no reflejan el aumento o disminución del valor de las participaciones de las sociedades dependientes que resultaría de aplicar criterios de consolidación. De acuerdo con el contenido de dichas cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022 formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-EU), el patrimonio neto consolidado, las pérdidas netas consolidadas del ejercicio, el volumen total de activos consolidados y el volumen de ventas consolidados ascienden a 34.582, 68.864, 211.226 y 180.364 miles de euros, respectivamente (3.446, 11.708, 486.476 y 223.011 miles de euros, respectivamente, en el ejercicio 2021).

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad se clasifican como pasivos financieros a coste amortizado que son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico del mismo, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la Sociedad tiene el derecho exigible a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

f) Clasificación de saldos entre corriente y no corriente

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

g) 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, 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 balance.

h) Impuesto sobre beneficios y activos y pasivos por impuesto diferido

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Éstos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de 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 aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuesto diferido sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en el patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuesto diferido registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuesto diferido no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se registran cuando se produce la corriente real de bienes o servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el importe monetario recibido o, en su caso, por el valor razonable de la contraprestación recibida, o que se espera recibir, y que salvo evidencia en contrario será el precio acordado deducido cualquier descuento, impuestos y los intereses incorporados al nominal de los créditos. Se incluirá en la valoración de los ingresos la mejor estimación de la contraprestación variable cuando no se considera altamente probable su reversión.

El reconocimiento de los ingresos se produce cuando (o a medida que) se produce la transferencia al cliente del control sobre los bienes o servicios comprometidos.

Los ingresos reconocidos a lo largo del tiempo, al corresponder a servicios cuyo control no se transfiere en un momento dado, se valoran considerando el grado de realización de la prestación en la fecha del balance, siempre que se disponga de información fiable para realizar la medición del grado de realización. En caso contrario, los ingresos sólo se reconocerán por un importe equivalente a los costes incurridos que se espera recuperar razonablemente en el futuro.

En concreto, 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. 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 de la Sociedad, han sido enajenados en el caso de los activos inmobiliarios o recuperados en el caso de los activos crediticios. En ese momento, la Sociedad 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 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 de la Sociedad.

Asimismo, la Sociedad 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.

Las cuentas a cobrar que se mantienen en el balance adjunto corresponden a los ingresos facturados pero pendientes de cobro y a los ingresos devengados pendientes de facturar, según la información obtenida de los procesos de comisionamiento de la Sociedad.

La Sociedad sigue el criterio de constituir, en el momento de la venta, provisiones de tráfico para atender los riesgos futuros derivados de las operaciones de venta formalizadas con sus clientes. Estas provisiones son estimadas de forma individualizada considerando la experiencia histórica reciente y las características de las operaciones para las cuales la Sociedad ha reconocido el ingreso.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

j) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por la Sociedad 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.

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.

k) Indemnizaciones por cese y otras obligaciones con el personal

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos 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, la Sociedad 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 balance adjunto).

Una sociedad vinculada al Accionista Único tiene establecido con parte de la plantilla de la Sociedad un plan de remuneración específico con el fin de retribuir en efectivo a las citadas personas por su permanencia en la Sociedad 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 9).

En el ejercicio 2021, la Sociedad 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 y para retener a los principales directivos de la misma. El devengo de dicho plan está condicionado a la finalización exitosa del proceso de refinanciación y recapitalización de la Sociedad, 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 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 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 antes del 31 de diciembre de 2025. Adicionalmente, los directivos deben permanecer en la Sociedad en los próximos seis meses desde la fecha de la transacción. Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad 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 las presentes cuentas anuales.

l) Provisiones y contingencias

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales 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. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

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. La Sociedad 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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

Al 31 de diciembre de 2022, la Sociedad mantiene registrados en los epígrafes "Provisiones a largo plazo" y "Provisiones a corto plazo" del balance adjunto unos importes de 50 miles de euros y 3.951 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.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2022, la Dirección de la Sociedad espera el reembolso de por el contrato de seguro vigente de algunos de los gastos necesarios para liquidar determinadas provisiones, por lo que ha registrado un saldo deudor en la cuenta de provisiones por el importe que es prácticamente cierto que el la Sociedad recibirá una vez liquidada la obligación. El reembolso está reconocido como un asiento deudor en los epígrafes "Provisiones a largo plazo" y "Provisiones a corto plazo" del balance por importe de 1.410 y 1.425 miles de euros respectivamente.

En octubre de 2020, la Sociedad 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 la Dirección de la Sociedad 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 la Sociedad.

m) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado (véase Nota 12). Adicionalmente, la documentación de los precios de transferencia se encuentra 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

de la Sociedad considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Inmovilizado intangible

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

Ejercicio 2022

	Miles de euros		
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Saldo al 31/12/2022
Coste:			
Patentes, licencias, marcas y similares	37	-	37
Fondo de comercio por fusión	2.067	-	2.067
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	507.659	7.393	515.052
Amortización acumulada:			
Patentes, licencias, marcas y similares	(26)	(3)	(29)
Fondo de comercio por fusión	(1.154)	(207)	(1.361)
Aplicaciones informáticas	(41.724)	(11.008)	(52.732)
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	(323.896)	(43.922)	(367.818)
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	11	(3)	8
Fondo de comercio por fusión	913	(207)	706
Aplicaciones informáticas	28.407	(3.615)	24.792
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	137.955	(51.758)	86.197

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	Saldos al 31/12/2020	Adiciones	Saldos al 31/12/2021
Coste:			
Patentes, licencias, marcas y similares	37	-	37
Fondo de comercio por fusión	2.067	-	2.067
Aplicaciones informáticas	59.853	10.278	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	497.381	10.278	507.659
Amortización acumulada:			
Patentes, licencias, marcas y similares	(22)	(4)	(26)
Fondo de comercio por fusión	(948)	(206)	(1.154)
Aplicaciones informáticas	(34.036)	(7.688)	(41.724)
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)	(57.548)	(323.896)
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	15	(4)	11
Fondo de comercio por fusión	1.119	(206)	913
Aplicaciones informáticas	25.817	2.590	28.407
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	201.756	(63.801)	137.955

Aplicaciones informáticas

Las adiciones del ejercicio 2022 en la rúbrica "Aplicaciones informáticas" se corresponden principalmente con las inversiones que está realizando la Sociedad 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 balance 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).

El citado precio de adquisición establecido por el contrato de compraventa y sus posteriores modificaciones se estableció en una parte fija de 39.170 miles de euros, abonada en base a un calendario de pago cuyo último pago se produjo en 2015, y en una parte variable, por un importe máximo de 12.500 miles de euros.

Con fecha 27 de abril de 2018, la Sociedad 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, 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 ascendió a 107.687 miles de euros (véase Nota 1-a). Como resultado de la citada operación, la Sociedad en el ejercicio 2018 procedió 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 (un 30% del valor bruto contable de los entonces activos bajo gestión), así como una cartera de préstamos. Por dichas operaciones, la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad 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, la Sociedad ha registrado un deterioro de 4.836 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022. 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, la Sociedad 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, la Sociedad 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 de la Sociedad 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, la Sociedad ha registrado un deterioro de 10.393 miles de euros en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022.

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 otorgaba a la Sociedad 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, la Sociedad 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.

En el ejercicio 2020, debido a la situación de pandemia y considerando la vida restante del contrato de gestión, la Dirección de la Sociedad 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 en la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho ejercicio.

Con fecha 2 de diciembre de 2021, la Sociedad 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 la Sociedad 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 la Sociedad 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.

El 2 de diciembre de 2021, la Sociedad 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, la Sociedad tenía derecho a recibir un pago compensatorio, cuyo importe ha sido calculado por la Sociedad en base a su interpretación del contrato de Liberbank. En este sentido, la Sociedad 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 la Sociedad. Como resultado de esta disputa, y aunque la Sociedad 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 - Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022. En cualquier caso, a fecha de formulación de estas cuentas anuales, la Sociedad, 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..

Test de deterioro

Al cierre del ejercicio, la Dirección de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad ha realizado tests de deterioro para los activos intangibles asociados a los dos contratos de negocio (CaixaBank y Cajamar) que tiene registrados en el balance. Para ello, la Dirección de la Sociedad 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 de la Sociedad 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 NPLs).
- Proyecciones de transformación de activos crediticios en activos inmobiliarios (REO Conversion).
- Proyecciones de salidas de activos inmobiliarios y crediticios 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 de la Sociedad 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 gestionarán o convertirán a activos inmobiliarios. En este sentido, se asumen 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 de la Sociedad 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 de la Sociedad estima el precio de las salidas en base a su experiencia histórica y en base a un crecimiento moderado estimado del sector inmobiliario.

Además, la Dirección de la Sociedad para la elaboración del test de deterioro no ha considerado valor terminal alguno para cada uno de 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 de la Sociedad 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 pérdidas y ganancias adjunta.

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

6. Inversiones financieras

Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

El movimiento habido en los ejercicios 2022 y 2021 en los epígrafes "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas" a largo plazo y corto plazo del balance adjunto es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2021	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2022
Largo plazo					
Instrumentos de patrimonio	-	3	-	-	3
Total inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	-	3	-	-	3
Corto plazo (Nota 12-b)					
Intereses de préstamos a empresas del Grupo	726	2.618	(2.618)	(726)	-
Créditos a empresas del Grupo	98.834	-	(99.560)	726	-
Total inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	99.560	2.618	(102.178)	-	-

Ejercicio 2021

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2020	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo al 31/12/2021
Largo plazo					
Instrumentos de patrimonio	9.744	-	(928)	(8.816)	-
Créditos a empresas del Grupo (Nota 12-b)	93.315	-	-	(93.315)	-
Total inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	103.059	-	(928)	(102.131)	-
Corto plazo (Nota 12-b)					
Intereses de préstamos a empresas del Grupo	686	5.559	-	(5.519)	726
Créditos a empresas del Grupo	-	-	-	98.834	98.834
Otros activos financieros	265	-	-	(265)	-
Total inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	951	5.559	-	93.050	99.560

Instrumentos de patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el epígrafe "Instrumentos de patrimonio" de la tabla anterior incluye la participación en Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización S.A.U. (en adelante, Haya Titulización). Con fecha 27 de octubre de 2021 la Sociedad firmó un acuerdo con un inversor para la venta del 100% de las acciones de la filial de la Sociedad Haya Titulización (véase nota 8). Teniendo en cuenta dicha circunstancia, la Sociedad presentó dicha participación como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" al 31 de diciembre de 2021 (véase nota 8).

Durante el 2021, la Sociedad, en calidad de accionista único de Haya Titulización, S.G.F.T., S.A.U. aprobó el reparto de dividendos por un importe de 2.446 miles de euros, mediante la compensación de la deuda que tiene la Sociedad con Haya Titulización a través del contrato de "cash pooling" firmado en abril de 2016, y con cargo a reservas voluntarias. Del total del dividendo repartido, un importe de 928 miles de euros se correspondían con beneficios generados antes de la adquisición de la participación por parte de la Sociedad en la sociedad filial y, en consecuencia, la Sociedad redujo en dicha cuantía el coste de la participación; mientras que el importe restante, que ascendió a 1.518 miles de euros, fue generado por la filial desde su adquisición por la Sociedad y supuso un ingreso financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2021 (véase nota 12-a).

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 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 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 3.685 millones de euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Con fecha 29 de septiembre de 2022, la Sociedad ha constituido la filial HRE NB 2022, S.L.U., cuya actividad 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. 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.

La información más relevante al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asociada a dicha participación es la siguiente:

Ejercicio 2022

Sociedad	Actividad	Participación	Miles de euros				
			Coste	Capital (a)	Fondos Propios (a)	Resultado de Explotación (a)	Resultado del Ejercicio (a) (b)
HRE NB 2022, S.L.	Consultoría, gestión, administración e intermediación en transacciones inmobiliarias	100%	3	3	3	-	-

(a) Información obtenida de los estados financieros a 31 de diciembre de 2022, no auditados por no estar obligada a ello.

(b) No existen resultados por operaciones discontinuadas.

Ejercicio 2021

Sociedad	Actividad	Participación	Miles de euros				
			Coste	Capital (a)	Fondos Propios (a)	Resultado de Explotación (a)	Resultado del Ejercicio (a) (b)
Haya Titulización S.G.F.T., S.A.U.	Gestión de fondos de titulización	100%	8.816	1.000	5.422	1.110	872

(a) Información obtenida de los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 que fueron auditados por Deloitte.

(b) No existen resultados por operaciones discontinuadas.

La sociedad participada HRE NB 2022, S.L. tiene su domicilio social en España y no cotiza en bolsa, estando sujeta su actividad a la supervisión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

En 2021, la sociedad participada Haya Titulización, S.G.F.T., S.A.U. tenía su domicilio social en España y no cotizaba en bolsa, estando sujeta su actividad a la supervisión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) debido a su actividad.

Cuando el importe representativo del porcentaje de participación de la Sociedad en el patrimonio neto de la sociedad participada es inferior al coste por el que la Sociedad mantiene la citada participación en balance, la Dirección de la Sociedad evalúa el valor recuperable de la inversión en base a las proyecciones de generación de beneficios y flujos de efectivo futuros de la sociedad participada. Al cierre del ejercicio 2022, tras la citada evaluación, la Dirección de la Sociedad no ha identificado indicio alguno de deterioro de su participación en empresas del Grupo.

Créditos a empresas del Grupo

El 27 de noviembre de 2017, la Sociedad 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 9). Posteriormente, Haya Holdco 2 PLC ha aprobado una distribución parcial de su aportación al patrimonio neto de la Sociedad mediante la cancelación del crédito, cuyo importe pendiente en este momento ascendía a 102.173 miles de euros.

Inversiones financieras – Otros activos financieros

El movimiento de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo” e “Inversiones financieras a corto plazo” al 31 de diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de euros				
	Saldo a 31/12/2021	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo a 31/12/2022
Largo plazo					
Otros activos financieros	768	3.666	(427)	(185)	3.822
Total otros activos financieros a largo plazo	768	3.666	(427)	(185)	3.822
Corto plazo					
Otros activos financieros	109	1.834	427	(77)	2.293
Total otros activos financieros a corto plazo	109	1.834	427	(77)	2.293

Ejercicio 2021

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2020	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2021
Largo plazo				
Otros activos financieros	920	1	(153)	768
Total otros activos financieros a largo plazo	920	1	(153)	768
Corto plazo				
Otros activos financieros	23	86	-	109
Total otros activos financieros a corto plazo	23	86	-	109

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 8).

La Dirección de la Sociedad 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.

7. Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores de inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

	Valor nominal	
	31/12/2022	31/12/2021
Menos de un año	1.464	2.061
Entre uno y cinco años	1.436	1.360
Total	2.900	3.421

Las cuotas de arrendamiento comprometidas al cierre del ejercicio 2022 y 2021 se corresponden principalmente con los arrendamientos de las oficinas de Madrid y Valencia, ambos contratos firmados en 2018 y con vencimiento ambos en 2023.

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gasto del ejercicio 2022 asciende a 2.390 miles de euros (2.453 miles de euros en el ejercicio 2021) y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados adjunta (véase Nota 13-c).

8. Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta

A 31 de diciembre de 2021 la Sociedad clasificó los activos y pasivos mantenidos con Haya Titulización como mantenidos para la venta debido al acuerdo firmado en octubre de 2021 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, distribuidos en:

- 7.000 miles de euros pagaderos en la fecha de la transacción.
- 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 6). Para garantizar el cobro del precio aplazado, el comprador ha otorgado a la Sociedad 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 6). La Sociedad 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 3.685 millones de euros registrado en el epígrafe "Deterioro y resultados por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

	Miles de euros
ACTIVOS NOS CORRIENTES:	
Instrumentos de patrimonio	8.816
Total Activos no Corrientes	8.816
ACTIVOS CORRIENTES:	
Otras cuentas cobrar con empresas de grupo	226
Total activos Corrientes	226
TOTAL ACTIVO	9.042
PASIVOS CORRIENTES:	
Deudas a corto plazo con empresas de grupo	5.122
Total pasivos Corrientes	5.122
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	5.122

9. Patrimonio neto

Capital suscrito

Tal y como se describe en la Nota 1, la Sociedad 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.

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 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 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 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 de los recursos necesarios para la adquisición y ampliación de capital de la participada Laformata Servicios y Gestiones, S.L.U. (véase Nota 1-c), 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 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 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, 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 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 es Haya Holdco 2, PLC (Promontoria Holding 62, B.V. al 31 de diciembre de 2021).

Al 31 de diciembre de 2021, las participaciones sociales de la Sociedad se encuentran afectas en su totalidad en garantía (prenda) en el contexto de la financiación obtenida el 14 de junio de 2022 (véase Nota 10). Esta prenda se extenderá a cualesquiera nuevas participaciones sociales de la Sociedad 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 se encontraban afectas en su totalidad en garantía (prenda) de la financiación obtenida el 27 de noviembre de 2017 (véase Nota 10). Esta financiación ha sido compensada en su totalidad en el ejercicio 2022 en el proceso de reestructuración de la deuda de la Sociedad (véase Nota 10).

Prima de emisión

De acuerdo con la normativa vigente, la Sociedad 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 31 de diciembre de 2021.

Reserva legal

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 20% 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.

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) suscrito el 27 de noviembre de 2017 entre la Sociedad como prestamista y el Accionista Único como prestatario.

Al cierre del ejercicio 2022 y 2021, existen determinadas limitaciones a la distribución de dividendos derivadas de acuerdos formalizados por la Sociedad en el contexto de la obtención de la financiación descrita en la Nota 10.

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 10, ha aportado 202.179 miles de euros al patrimonio de la Sociedad en concepto de aportación en especie, compensando el importe pendiente por el mismo importe del crédito intragrupo entre la Sociedad (como prestataria) y Holdco 2 PLC (como prestamista) (véase Nota 10).

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 anteriormente, 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 balance 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, con el propósito de retribuir a las citadas personas por sus servicios prestados a la Sociedad 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 no es posible evaluar el importe, si lo hubiera, de los citados retornos futuros a los que se aplicarían el citado plan.

10. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas a largo y corto plazo con entidades de crédito 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
Líneas de crédito	14.400	-	-
Intereses devengados (bonos)	-	2.779	2.779
Intereses devengados (Préstamo IVA)	-	18	18
Total deudas	438.350	424.920	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 (véase Nota 9), 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 y prenda sobre los derechos de crédito derivados de determinadas pólizas de seguro suscritas por la Sociedad.

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 de la Sociedad.

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 pérdidas y ganancias del ejercicio 2022, de acuerdo con el marco normativo aplicable a la Sociedad.

Proceso de refinanciación, recapitalización y reembolso

Con fecha 18 de febrero de 2022, la Sociedad 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 de la Sociedad. De acuerdo con los términos acordados en el LUA y el acuerdo de recapitalización, la Sociedad 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.

Con fecha 14 de junio de 2022 en el marco del proceso de reestructuración de la deuda y recapitalización del Grupo, la Sociedad fue liberada de sus obligaciones como coemisora de los SSN existentes, y formalizándose un préstamo (el "SSNs SHL") entre la Sociedad (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. 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 en el epígrafe "Otras aportaciones de los socios" en el estado de situación financiera consolidado (véase Nota 9).
- La Sociedad 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 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 9).

La Sociedad 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, 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 de la Sociedad y a los honorarios y gastos de los bonistas que han sido asumidos por la Sociedad dentro del proceso de refinanciación, y considerándolos como costes incrementales en los que no se habría incurrido si la Sociedad 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 pérdidas y ganancias adjunta.

Durante 2022 y adicionalmente a la amortización parcial descrita anteriormente, la Sociedad 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 están pignoras como garantía del préstamo (véase Nota 9).

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

Con fecha 27 de noviembre de 2017, la Sociedad, 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 de la Sociedad, el 8 de abril de 2022, la línea de crédito renovable ha sido amortizada y cancelada en su totalidad.

11. Situación fiscal

En el ejercicio 2021, la Sociedad 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.

Saldos con Administraciones Públicas

El balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunto incluye los siguientes saldos con Administraciones Públicas:

Ejercicio 2022

	Miles de euros	
	Corriente	No corriente
Saldos deudores:		
Otros	83	-
Hacienda Pública deudora por IS	996	-
Activos por impuesto diferido	-	27.016
	1.079	27.016
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por - IVA	1.446	-
Retenciones practicadas	791	-
Pasivos por impuesto corriente	4.683	-
Organismos de Seguridad Social acreedores	2.047	-
	8.967	-

Ejercicio 2021

	Miles de euros	
	Corriente	No corriente
Saldos deudores:		
Otros	38	-
Hacienda Pública deudora por IS	975	-
Activos por impuesto diferido	-	26.148
	1.013	26.148
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por - Impuesto sobre Sociedades	111	-
IVA	3.462	-
Retenciones practicadas	715	-
Organismos de Seguridad Social acreedores	1.126	-
	5.414	-

A cierre del ejercicio 2022 el importe reconocido en la rúbrica "Pasivos por impuesto corriente" por importe de 4.683 miles de euros corresponde a la mejor estimación del gasto devengado de los procedimientos de inspección fiscal, descritos en el apartado "Ejercicios pendientes de comprobación" de la presente nota.

Conciliación resultado contable y base imponible 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		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(68.227)
Impuesto sobre Sociedades			2.451
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)
Diferencias temporarias-			
Con origen en el ejercicio-			
Diferencias 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 (Resultado fiscal)			(68.937)

Ejercicio 2021

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(11.322)
Impuesto sobre Sociedades			3.459
Diferencias permanentes-			
Ingresos no tributables: exención por dividendos recibidos	152	(1.442)	(1.290)
Diferencias temporarias-			
Con origen en el ejercicio-			
Diferencias amortización contable y fiscal	140	-	140
Deterioro de otros activos intangibles (Nota 5)	16.531	-	16.531
Con origen en ejercicios anteriores-			
Limitación deducibilidad fiscal amortización inmovilizado	-	(360)	(360)
Deterioro de otros activos intangibles	-	(6.752)	(6.752)
Provisión de insolvencias	-	(516)	(516)
Base imponible (Resultado fiscal)			(110)

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 temporal 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 temporal 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 el apartado “Ejercicios pendientes de comprobación” de la presente nota.

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

La Sociedad 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 nueva normativa fiscal aplicable.

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	(65.776)	(7.863)
Diferencias permanentes	(3.505)	(1.290)
Total	(69.281)	(9.153)
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota	(17.320)	(2.288)
Pérdidas fiscales no activadas (Nota 19.6)	14.467	-
Deducciones por innovación tecnológica	-	(2.170)
Deducciones	-	(100)
Provisión inspección fiscal	5.392	-
Desactivación de créditos fiscales	-	8.017
Otras deducciones	(88)	-
Total gasto (ingreso) por impuesto del ejercicio reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	2.451	3.459

El importe del apartado “Deducciones por Innovación tecnológica” de la tabla anterior correspondían a la deducción por Innovación Tecnológica de la Sociedad 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

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)	(2.333)
Ajustes a la imposición sobre beneficios	5.304	5.792
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	2.451	3.459

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	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	316	-	(91)	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	2.120	-	-	2.120
Deducción	242	1.273	-	1.515
Crédito fiscal por bases imponibles negativas	20.952	-	(8.079)	12.873
Total	30.694	5.441	(9.987)	26.148

La dirección de la Sociedad ha realizado su mejor estimación de los beneficios fiscales para un periodo razonable y ha realizado un plan de negocio. En el citado plan, la Sociedad 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, la Sociedad ha capitalizado créditos fiscales generados en ejercicios anteriores por valor de 2.853 miles de euros (en el ejercicio 2021 la Sociedad dio de baja créditos fiscales por importe de 8.079 miles de euros). De acuerdo con el citado plan de negocio, la Sociedad 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 en la recuperabilidad de los citados activos.

Bases imponibles negativas

La Sociedad 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 balance) 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:

Ejercicio 2022

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Innovación tecnológica	1.199	-	(1.199)	-
Donaciones	162	21	-	183
Disp. Transitoria 37º de la LIS	154	-	-	154
Total	1.515	21	(1.199)	337

Ejercicio 2021

	Miles de euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Innovación tecnológica	-	1.199	-	1.199
Donaciones	87	101	(26)	162
Disp. Transitoria 37º de la LIS	154	-	-	154
Otras deducciones de filiales	1	-	(1)	-
Total	242	1.300	(27)	1.515

La Sociedad 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 en el momento de la recepción de los informes informativos emitidos por las autoridades competentes y la matriz decide si aplica o no la monetización. La Sociedad ha traspasado las deducciones a la cuenta de activos por impuesto corriente dado que se espera su monetización en el corto plazo.

Ejercicios pendientes de comprobación

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, la Sociedad 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 de la Sociedad 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.

En relación con los procedimientos de comprobación e investigación, se destaca lo siguiente:

- a) En enero de 2022 la Sociedad 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 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, 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. La propuesta de liquidación antes mencionada, recurrida por la Sociedad 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 ha presentado alegaciones ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria. La sociedad 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 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 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 ha registrado una provisión por importe de 4.683 miles de euros en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del balance adjunto.
- b) Con fecha 26 de enero de 2016 fue comunicada a la Sociedad 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 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 la Sociedad en enero del 2017. Dicha cuota es consecuencia principalmente de una diferencia de criterio de las autoridades fiscales con respecto de la Sociedad 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 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 procedió al registro de: un importe de 2.373 miles de euros con abono al epígrafe "Otros pasivos corrientes" del balance; 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 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 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 en la Hacienda Pública en enero de 2017.
- b) Estimar parcialmente la reclamación interpuesta por la Sociedad 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 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 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 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 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 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 balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunto.

En fecha 23 de julio de 2020 la Sociedad 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 ha cancelado "Activos por impuestos diferidos" por un importe de 709 miles de euros.

Obligaciones contables Régimen especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores, Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

De conformidad con lo establecido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014 de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades en materia de obligación de mención e información en la Memoria de las Cuentas Anuales, la Sociedad ha realizado las siguientes operaciones:

1º. Ejercicio 2015: operación de canje de valores.

En el ejercicio 2015, el Accionista Único de la Sociedad procedió a la ampliación de capital social de la Sociedad a través de la aportación de las participaciones sociales y acciones de las que era titular al 100 por 100 en las sociedades, GESNOVA, GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.U. y HAYA ONLINE, S.A.U., recibiendo a cambio participaciones sociales por su valor nominal. La citada operación se acogió al Régimen Especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea recogido en el Capítulo VII del Título VII de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades. Las menciones fiscales exigidas por el artículo 86 de la citada norma se encuentran recogidas en la Memoria de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2015.

2º. Ejercicio 2016: operación de fusión por absorción.

La Sociedad Haya Real Estate, S.L.U. (como sociedad absorbente), y las sociedades Laformata, Servicios y Gestiones, S.L.U., Gesnova, Gestión Inmobiliaria Integral, S.L.U. y Haya Online, S.A.U. (como sociedades absorbidas), se fusionaron mediante escritura pública de 16 de junio de 2016. En ese sentido, la sociedad

absorbente ha adquirido por sucesión universal los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas. Dicha operación, tal y como consta en escritura pública, queda acogida al Régimen Especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea regulado en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por cumplir la fusión con la definición recogida en el artículo 76 del citado texto legal, y cumplir las condiciones exigidas para disfrutar del citado régimen. Las menciones fiscales exigidas por el artículo 86 de la citada norma se encuentran recogidas en la Memoria de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2016.

3º. Ejercicio 2018: operación de fusión por absorción.

La Sociedad Haya Real Estate, S.L.U. (como sociedad absorbente), y las sociedades Mihabitans Cartera S.A.U. y Haya Finance 2017, S.A.U. (como sociedades absorbidas), se fusionaron mediante escritura pública de 25 de julio de 2018 (véase Nota 1). En ese sentido, la sociedad absorbente ha adquirido por sucesión universal los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas.

Dicha operación, tal y como consta en escritura pública, queda acogida al Régimen Especial de las fusiones, escisiones, aportaciones de activos, canje de valores y cambio de domicilio social de una Sociedad Europea o una Sociedad Cooperativa Europea de un Estado miembro a otro de la Unión Europea regulado en el Título VII, Capítulo VII, de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por cumplir la fusión con la definición recogida en el artículo 76 del citado texto legal, y cumplir las condiciones exigidas para disfrutar del citado régimen. Las menciones fiscales exigidas por el artículo 86 de la citada norma se encuentran recogidas en la Memoria de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2018.

12. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El desglose de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2022 y 2021, es el siguiente:

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 6)	-	2.619	-
Total ingresos	-	2.619	-
Gastos			
Gastos Financieros	8.343	-	-
Otros gastos de explotación	-	35	-
Dietas de administradores no ejecutivos (Nota 11-c)	-	-	556
Total gastos	8.343	35	556

Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	Accionista Único	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras Partes Vinculadas
Ingresos			
Prestación de servicios	-	172	-
Ingresos financieros Crédito Accionista Único (Nota 6)	5.559	-	-
Ingresos Financieros (Nota 6)	-	1.518	-
Total ingresos	5.559	1.690	-
Gastos			
Gastos Financieros	-	3	-
Dietas de administradores no ejecutivos (Nota 11-c)	-	-	616
Total gastos	-	3	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 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 9).

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 el 14 de junio de 2022, como parte del proceso de refinanciación de la deuda, y una vez liberada la Sociedad sus obligaciones como coemisora de los SSN existentes (véase Nota 10).

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

b) Saldos con vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas en el balance al 31 de diciembre de 2022 y 2021 adjunto, es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Miles de
	Accionista Único
Deudas con empresas del Grupo (Nota 10)	120.923
Intereses devengados (Nota 10)	1.292
Total	122.215

Ejercicio 2021

	Miles de euros	
	Accionista Único	Otras partes vinculadas
Créditos otorgados (Nota 6)	98.834	-
Intereses de créditos otorgados (Nota 6)	726	-
Contratos Cash Pooling	-	(5.097)
Intereses Cash Pooling	-	(25)
Otras cuentas a cobrar	-	226
Cuentas a pagar	-	(246)
Total	99.560	(5.142)

Con fecha 29 de marzo de 2016, en el contexto de la nueva estructura societaria del Grupo en el que se integra la Sociedad y con el fin de optimizar los recursos financieros del Grupo, la Sociedad formalizó con su participada un contrato de centralización de caja con efecto operativo a partir de abril de 2016 (Cash pooling). El saldo entre empresas del Grupo que se deriva de ese contrato tiene carácter financiero y devenga intereses a tipos de mercado. Al cierre del ejercicio 2022, los saldos derivados de ese contrato se mantienen en su totalidad con la participada Haya Titulización y ascienden a 5.097 miles de euros al cierre del ejercicio 2021. Los intereses devengados en el ejercicio 2021, los cuales se encontraban en su totalidad pendientes de pago ascienden a 3 miles de euros. El saldo mantenido con Haya Titulización por el contrato anteriormente mencionado se encontraba clasificado como pasivo no corriente mantenido para la venta dentro de los pasivos corrientes del balance debido al acuerdo de venta alcanzado con Beka Financial Market Holding, S.L. en el que la Sociedad vende el 100% de las acciones de Haya Titulización. Dicha sociedad dependiente ha sido vendida durante el ejercicio 2022 (véanse las Notas 6 y 8).

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. En el ejercicio 2022, la Sociedad ha dado de baja dicha cuenta a pagar por importe de 246 miles de euros.

El epígrafe de otras "cuentas a cobrar" del ejercicio 2021 con empresas de grupo y asociada correspondía a la cuenta a cobrar por el Impuesto sobre Sociedades del Grupo fiscal con la participada Haya Titulización.

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

Ejercicio 2022

	Miles de euros						
	Retribución fija	Retribución variable	Retribución en especie	Compensaciones	Indemnización	Total	Pendientes de percibir
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	Indemnización	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 de la Sociedad. Sólo los miembros ejecutivos del Consejo de Administración y la Alta Dirección tienen derecho a recibir una remuneración variable y plan de incentivos (véase nota 4-k).

Las obligaciones contraídas por la Sociedad en el ejercicio 2022 en materia de pensiones respecto a la Alta Dirección de la Sociedad 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 por importe 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 (60 miles de euros en el ejercicio 2021).

d) Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con la legislación mercantil vigente, al cierre del ejercicio 2022, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad 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 de la Sociedad en 2022.

13. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución por categorías de actividades del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a los ejercicios 2022 y 2021 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Comisiones por actividad	105.588	109.847
Comisión gestión de activos	40.889	57.480
Otros ingresos	32.488	52.756
Total	178.965	220.083

La totalidad de los ingresos registrados por la Sociedad 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, grupo CaixaBank, SAREB, Cajamar, Unicaja, BBVA y Divarian descritos en las Notas 1-a, 1-b, 1-c, 1-d, 1-e y 1-f (91% sobre los ingresos totales en el ejercicio 2021). Asimismo, la práctica totalidad de las cuentas a cobrar presentadas en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance adjunto se mantienen con los mencionados clientes.

Las obligaciones asumidas por la Sociedad por los contratos de gestión descritos en la Nota 1, quedan cumplidas a medida que se presta el servicio de gestión de las carteras, devengando la contraprestación a recibir para los citados contratos.

Los contratos de prestación de servicios de gestión de activos de determinados clientes establecen determinados indicadores de nivel de servicio, a cumplir periódicamente por la Sociedad. 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, la Sociedad 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 los ejercicios 2022 y 2021 y del diálogo continuo con los clientes sobre los resultados de dichos indicadores, la Sociedad 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.

b) Gastos de personal

La composición del saldo de la partida "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 y 2021 adjunta, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2022	2021
Sueldos y salarios	42.452	44.850
Indemnizaciones	12.798	2.453
Seguridad social	10.831	10.430
Otras cargas sociales	1.116	789
Aportaciones planes de pensiones	754	1.254
Total	67.951	59.776

En el ejercicio 2022 el epígrafe de "Sueldos y salarios" incluye un total de 7.020 miles de euros en concepto de retribución variable, de los cuales se encuentra un importe de 5.474 miles de euros pendiente de pago a 31 de diciembre de 2022 y reconocido bajo la rúbrica de "personal" (remuneraciones pendientes de pago) dentro del epígrafe "Otros pasivos corrientes" del balance adjunto y está vinculado a la mejor estimación de la consecución de resultados y del cumplimiento de objetivos de cada empleado liquidada para 2022 (8.194 y 6.796 miles de euros, respectivamente, en el ejercicio 2021).

Procedimiento de despido colectivo

Con fecha 7 de abril de 2022, la Sociedad 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 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 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" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. 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 11.1) y cuyo pago a la Seguridad Social está previsto para el ejercicio 2023.

Conflicto colectivo

En marzo de 2021, basándose en la situación económica, la Sociedad 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 de la Sociedad y sustituyendo el anterior derivado de múltiples operaciones de integración y fusión dentro de la Sociedad, 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 de la Sociedad de no pagar ninguna retribución variable para el ejercicio 2020. En octubre de 2021, se ha dictado sentencia en primera instancia a favor de los representantes de los trabajadores, aunque ésta ha sido recurrida por la Sociedad.

El número de personas empleadas por la Sociedad, detallado por categorías profesionales y género, es el siguiente:

Ejercicio 2022

	Número de empleados a cierre de ejercicio			Número medio de empleados	Empleados con minusvalía (a)
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta Dirección	8	3	11	11	-
Directores	23	20	43	45	-
Responsables Sección y Colaboradores	233	295	528	630	3
Total	264	318	582	686	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 de ejercicio			Número medio de empleados	Empleados con minusvalía (a)
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta Dirección	7	3	10	11	-
Directores	23	22	45	48	-
Responsables Sección y Colaboradores	347	413	760	777	3
Total	377	438	815	836	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).

En los ejercicios 2022 y 2021, dentro de las personas de Alta Dirección se incluye a una persona que ha tenido a su vez la condición de Administrador de la Sociedad (una persona en 2021).

c) Otros gastos de explotación

El desglose del saldo del epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 y 2021 adjunta, es el siguiente:



	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios de profesionales	66.955	62.916
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3.935	4.235
Viajes y Otros servicios	2.131	2.418
Arrendamientos y cánones (Nota 7)	2.390	2.453
Primas de seguros	1.381	809
Suministros	357	281
Reparaciones y conservación	61	62
Servicios bancarios y similares	213	114
Total	77.423	73.288

El epígrafe de "Servicios de profesionales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2022 y 2021 adjunta 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	13.780	13.978
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
Litigios y costes de agencias externas de recuperación de deuda	442	1.747
Gastos operativos de IT	4.387	3.806
Otros servicios profesionales	11.077	7.242
Total Servicios de profesionales	66.955	62.916

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).

d) 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 de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por empresas vinculadas al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2022	2021
Servicios de auditoría	192	153
Servicios exigidos por la normativa aplicable	18	17
Otros servicios de verificación	25	-
Total servicios de auditoría y relacionados	235	170
Otros servicios	13	15
Total otros servicios profesionales	13	15

El importe en "Otros servicios" en el ejercicio 2020 consistió principalmente en servicios de asesoramiento prestados a la Sociedad en relación a la prevención tanto del blanqueo de capitales, como de la financiación de actividades de terrorismo.

14. Otra información

a) Acuerdos fuera de balance

La Dirección de la Sociedad considera que no existen acuerdos de la misma que no figuren en balance y sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la presente memoria para determinar la posición financiera de la misma.

b) Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores (Disposición adicional tercera - Deber de información de la Ley 15/2010, de 5 de julio)

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	65

	Miles de euros	
	2022	2021
Total pagos realizados	145.590	97.536
Total pagos pendientes	6.099	14.596

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 balance adjunto. Al cierre del ejercicio 2022, la Sociedad mantiene registradas en los mencionados epígrafes del balance adjunto, 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 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. Adicionalmente, la Sociedad 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, la Sociedad 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 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

c) Información sobre naturaleza y nivel de riesgos

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección financiera de la Sociedad, 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 a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

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

Adicionalmente, hay que indicar que existe un alto nivel de concentración dado que la actividad de la Sociedad corresponde al desempeño de los contratos con sus seis principales clientes, si bien cabe señalar que se trata de clientes con alta solvencia económica y que los citados contratos incluyen todas 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 a la Sociedad. Asimismo, desde su constitución, la Sociedad se ha mostrado capaz de formalizar contratos de prestación de servicios con nuevos clientes (o renovaciones con los existentes) 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 de la Sociedad considera que esa diversidad de servicios y ese factor tecnológico diferencial mitigan el alto nivel de concentración.

Asimismo, los ingresos de la Sociedad 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 la Sociedad 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, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance. Asimismo, la Sociedad presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 15.779 miles de euros (véase Nota 2-c).

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 conformidad con los requisitos de información, la Sociedad ha realizado un análisis de sensibilidad en relación con las posibles fluctuaciones de los tipos de interés que puedan producirse en los mercados en los que opera. En base a estos requerimientos, la Dirección de la Sociedad estima que un incremento 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 10), implicaría un incremento o una disminución del gasto financiero de la Sociedad 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, la Sociedad no tiene cuentas por cobrar en una moneda distinta del 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, la Sociedad sigue prestando servicios a la entidad fusionada. En lo que respecta a la fusión de Liberbank y Unicaja, la Sociedad 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 a la Sociedad de percibir un pago compensatorio (véase Nota 5).

Del mismo modo, los clientes de la Sociedad 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, la Sociedad 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 la Sociedad 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 de la Sociedad. No renovar o no conseguir nuevos contratos, podría suponer un efecto material adverso en los resultados o condición financiera de la Sociedad.

Una concentración en el sector financiero o la venta de carteras por parte de los clientes de la Sociedad podría también acarrear oportunidades para la Sociedad 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 de la Sociedad, 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 de la Sociedad considera que el principio de empresa en funcionamiento en la preparación de las cuentas anuales sigue siendo de aplicación.

e) Incidencia en los sistemas de información:

La Sociedad 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 sin consentimiento ni autorización previa de ésta. La Sociedad 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 pudo minimizar la interrupción del negocio, restaurando parcialmente la mayoría de los sistemas afectados en un corto periodo de tiempo (viéndose la Sociedad 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 las presentes cuentas anuales, 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 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. Hechos posteriores

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

Haya Real Estate, S.A.U.

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

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 de la Sociedad durante el ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2022.

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

La Sociedad ha completado durante el ejercicio 2022 una serie de iniciativas clave para consolidarse como el servicer líder del mercado español:

- a) Venta de las acciones de Haya Titulización.
 - El 27 de octubre de 2021, la Compañía firmó 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, SAU". Esta transacción obtuvo la aprobación regulatoria de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) el 27 de junio de 2022, y el 7 de julio de 2022, la Sociedad ejecutó la venta del 100% de las acciones de Haya Titulización.
- b) Proceso de refinanciación y recapitalización.
 - El 18 de febrero de 2022, la Sociedad llegó a un acuerdo con un comité que representaba a más del 60% de los titulares de los "SSN" existentes, mediante la ejecución de un acuerdo de bloqueo ("LUA") en el que el comité ad hoc acordó apoyar la ejecución de una refinanciación de la deuda y una recapitalización de la Sociedad. De acuerdo con los términos acordados en el LUA y el acuerdo de recapitalización, la Sociedad 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 tras dicho reembolso por nuevos "SSN" emitidos por Haya Holdco 2 PLC, con las siguientes condiciones:
 - 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 SSNs
 - Con fecha 14 de junio de 2022, en el marco del proceso de reestructuración de la deuda y recapitalización, la Sociedad fue liberada de sus obligaciones como coemisor de los SSN existentes, formalizándose un préstamo (SHL) entre la Sociedad (como prestatario) y Haya Holdco 2 PLC (como prestamista) correspondiente al importe de principal pendiente de los SSN existentes y los intereses devengados y no pagados en la fecha efectiva de la recapitalización (14 de junio de 2022). La deuda vence en noviembre de 2025.
 - Asimismo, el 14 de junio de 2022 los fondos propios de la Sociedad aumentaron en un importe de 100.000 miles de euros.
- c) 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 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 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 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.

d) Otros

- Durante el 2022, la Sociedad ha reforzado su equipo de Transformación y Organización con el fin de aumentar la eficiencia de todos sus procesos. Además, en 2022 la Sociedad también ha reforzado el equipo de Desarrollo de negocio, con el objetivo de diversificar nuestras fuentes de ingresos y ampliar nuestros servicios a clientes existentes y nuevos.
- Durante el ejercicio 2022, la Sociedad ha obtenido contratos de gestión inmobiliaria y recuperación de activos crediticios con algunas entidades e instituciones financieras.
- Durante el 2022, la Sociedad siguió invirtiendo en tecnología. El importe total invertido en mejoras y desarrollo sobre sus sistemas informáticos asciende a 10.565 miles de euros.

Evolución previsible de la Sociedad

Haya Real Estate, S.A.U. tiene como objetivo convertirse en el servicer de referencia en el mercado español.

Ese objetivo implica el desarrollo de varias líneas estratégicas:

- Foco comercial, en las áreas de más interés para los clientes de la Sociedad.
- 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.
- Formalización de nuevos contratos de gestión de activos con distintos clientes, entidades financieras u otras instituciones.
- Desarrollo de nuevos servicios de valor añadido que complementen el negocio principal en el sector inmobiliario.

Durante el ejercicio 2022 no se han producido hechos relevantes con respecto a aspectos medioambientales.

Estado de Información no Financiera

La nueva Ley 11/2018, de 28 de diciembre, establece las normas sobre divulgación de información no financiera y sobre diversidad de la Sociedad. La Sociedad está incluida en el Estado de Información No Financiera Consolidado que forma parte del Informe de Gestión consolidado del Grupo Haya para el 2022.

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 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. La Sociedad 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.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en 2022 según la Ley 11/2013, de 26 de julio, en la que se desarrolla la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 30 días, salvo que exista acuerdo entre las partes, en cuyo caso el plazo máximo sería de 60 días (mismo plazo que en 2021). En este sentido, en relación con el número de operaciones realizadas dentro del plazo máximo legal establecido, la Sociedad ha considerado incluir todas aquellas operaciones pagadas con un límite de 45 días, debido a los mencionados acuerdos en la plataforma de proveedores online de la Sociedad que mantiene con sus acreedores y que le permiten realizar los pagos correspondientes dentro de 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, que representan el 23% del total de facturas pagadas y el 39% del total de pagos dinerarios a proveedores.

Acontecimientos importantes con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio

No hay que informar de ningún hecho relevante con posterioridad a la fecha de cierre de ejercicio.

Actividades en materia de investigación y desarrollo

La Sociedad ha realizado inversiones en investigación y desarrollo, incluyendo mejoras en los procesos y procedimientos, así como en aplicaciones informáticas relacionadas con su actividad.

Acciones propias

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

Uso de instrumentos financieros

La Sociedad no posee ningún instrumento derivado durante el ejercicio 2022.

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección financiera de la Sociedad, 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 a la Sociedad:

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

Tanto el efectivo como la deuda financiera de la Sociedad están expuestos al riesgo de tipo de interés, lo que puede tener un efecto adverso en sus resultados financieros y flujos de efectivo. Concretamente, la Sociedad se encuentra expuesta 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.

La deuda a tipo de interés de la Sociedad 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 de la Sociedad y limitando la capacidad de la misma para hacer frente a los requerimientos generados por la deuda. La Sociedad 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 de la Sociedad estima que un aumento o disminución del Euribor a 3 meses y 25 puntos básicos supondría un aumento o disminución del gasto financiero de la Sociedad en 339 miles de euros en 2022.

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.

La exposición de la Sociedad al riesgo 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, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

Existe un alto nivel de concentración, ya que la actividad de la Sociedad 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 a la Sociedad. Además, desde su constitución, la Sociedad 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 de la Sociedad considera que esta gama de servicios y el destacado factor tecnológico compensan el elevado nivel de concentración.

Asimismo, los ingresos de la Sociedad 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 la Sociedad 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, la Sociedad necesita de una cantidad significativa de efectivo con el fin de desarrollar sus operaciones.

La capacidad de la Sociedad 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 de la Sociedad.

Para garantizar la liquidez y la capacidad para hacer frente a los compromisos de pago que surgieran del desarrollo normal del negocio, la Sociedad cuenta con la tesorería en la cantidad mostrada en el balance incluido en las cuentas anuales.

A 31 de diciembre de 2021, la Sociedad tenía un fondo de maniobra negativo de 162.451 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 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, la Sociedad posee un fondo de maniobra positivo de 15.778 miles de euros.

Los Administradores de la Sociedad han elaborado y formulado con fecha 28 de marzo de 2023 un informe de gestión consolidado en el que se recoge con más detalle la información arriba descrita.

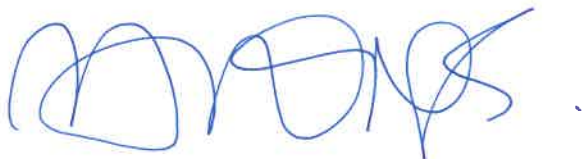
Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

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 y el informe de gestión 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, que están extendidas en 55 folios, páginas de la 1 a 55, y el informe de gestión está extendido en 4 folios, páginas de la 1 a la 4.

Firmado la secretaria del consejo



Dña. Ana Suárez Garnelo