

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

Cuentas Anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre
de 2020 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 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado 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 2020, 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 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 12 de las cuentas anuales adjuntas, la Sociedad tiene como actividad principal la gestión en exclusiva de determinados activos inmobiliarios y crediticios de seis 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 ingresos no facturados haya sido un área de atención significativa para nuestra auditoría.

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 2020 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 2020 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 aplicable a la Sociedad (notas 1, 4-h y 12 de las cuentas anuales adjuntas).

Recuperabilidad de "Otros activos intangibles de contratos – Negocio de gestión grupo Bankia y Negocio de gestión grupo Liberbank"

Descripción

Tal y como se describe en las notas 1 y 5 de la memoria adjunta, en años anteriores, la Sociedad adquirió la exclusividad de la gestión de los activos inmobiliarios del grupo Bankia y del grupo Liberbank, y reconoció los correspondientes activos intangibles, sujetos a amortización, cuyos valores netos contables ascienden a 57.928 y 38.141 miles de euros al 31 de diciembre de 2020. Al cierre del ejercicio, la Sociedad evalúa si existe algún indicio de deterioro de valor de sus activos intangibles 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. En 2020, como resultado de tal test de deterioro, la Sociedad ha reconocido una pérdida por deterioro del activo intangible asociado al contrato con el grupo Liberbank de 5.496 miles de euros.

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 del citado activo intangible registrado en el balance

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 la Sociedad a reconocer una pérdida por deterioro en el presente ejercicio, en la obtención de los tests de deterioro de los activos intangibles asociados a la gestión de los activos inmobiliarios del grupo Liberbank y del Grupo Bankia, 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 tests 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, contando con la limitada comparabilidad del ejercicio 2020 debida a los impactos extraordinarios de la Covid-19. Asimismo, hemos analizado las desviaciones que se han producido en los últimos ejercicios con respecto de las correspondientes proyecciones incluidas en los entonces vigentes planes de negocio del Grupo, para validar la razonabilidad del proceso de estimación. En cuanto a las hipótesis clave consideradas (tales como las entradas y

Recuperabilidad de "Otros activos intangibles de contratos – Negocio de gestión grupo Bankia y Negocio de gestión grupo Liberbank"

Descripción

al 31 de diciembre de 2020, determinan la consideración de este aspecto como uno de los más relevantes en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

salidas de activos bajo gestión, las comisiones medias por actividad y por gestión y los márgenes brutos), hemos realizado un análisis independiente de sensibilidad.

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 la nota 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 10, el balance a 31 de diciembre de 2020 de la Sociedad incluye un saldo de 30.694 miles de euros de activos por impuesto diferido que se corresponde principalmente con créditos por pérdidas fiscales por importe de 20.952 miles de euros, reconocidos en el presente ejercicio y en años anteriores, y con determinadas diferencias temporarias deducibles por importe de 6.605 miles de euros.

Al cierre del ejercicio, la dirección de la Sociedad prepara un modelo financiero para evaluar la recuperabilidad de los

Procedimientos aplicados en la auditoría

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

- El proceso de elaboración del citado modelo financiero, el cual se basa sustancialmente en los flujos asociados a los contratos de gestión de activos, existentes al cierre del ejercicio 2020, y las estimaciones de servicios que se prestarán a los actuales clientes, adicionales a los servicios formalmente

Activos por impuesto diferido

Descripción

activos por impuesto diferido registrados, tomando en cuenta el marco legislativo aplicable y los últimos planes de negocio aprobado por el consejo de administración así como los periodos de reversión previstos en relación a las diferencias temporales activadas en el balance.

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

contratados, y 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 los planes de negocio preparados en ejercicios anteriores.

Asimismo, hemos involucrado a nuestros expertos internos del área fiscal en la consideración de la razonabilidad de las hipótesis fiscales utilizadas en base a la normativa aplicable, para asegurar que son completas y adecuadas.

Por último, hemos revisado si los desgloses de información incluidos en la nota 10 de las cuentas anuales adjuntas en relación con este aspecto resultan adecuados a lo requerido por la normativa contable aplicable.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 13-c de las cuentas anuales adjuntas, que describe los efectos que la crisis de la COVID-19 ha tenido en las operaciones y en la situación de liquidez de la Sociedad durante los últimos meses, y los potenciales efectos futuros que la citada crisis podría llegar a producir en las operaciones futuras de la Sociedad y en la recuperabilidad de determinados activos, especialmente los activos por impuesto diferido. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, 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 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores 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 entidad 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 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 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

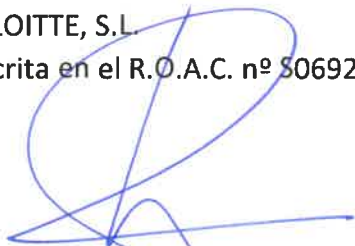
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

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 50692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21251

24 de marzo de 2021

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 entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 entidad 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 entidad, 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 2020



HAYA REAL ESTATE, S.A.U.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	31/12/2020	31/12/2019
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:			
Inmovilizado intangible- Patentes, licencias, marcas y similares	5	201.756	242.265	FONDOS PROPIOS-	8	12.846	32.906
Fondo de comercio		15	18	Capital		12.846	32.906
Aplicaciones informáticas		1.119	1.325	Prima de emisión		9.683	9.683
Otro inmovilizado intangible		25.817	18.136	Reservas		45.831	45.831
Inmovilizado material	4-b	174.805	222.786	Resultados negativos de ejercicios anteriores		8.108	8.108
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	6	4.462	6.583	Aportaciones de socios		(34.616)	(1.898)
Instrumentos de patrimonio		103.059	97.834	Resultado del ejercicio		3.900	3.900
Créditos a empresas	11	9.744	9.744			(20.060)	(32.718)
Inversiones financieras a largo plazo	6	93.315	88.090	PASIVO NO CORRIENTE:			
Activos por impuesto diferido	10	920	943	Provisiones a largo plazo	4-k	3.276	2.644
		30.694	29.652	Deudas a largo plazo-	9	420.034	468.413
				Deudas con entidades de crédito a largo plazo		420.034	468.413
ACTIVO CORRIENTE:				PASIVO CORRIENTE:			
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	11	146.942	217.719	Deudas a corto plazo-	9	51.677	91.033
Cientes, empresas del Grupo y asociadas		93.276	154.127	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		11.417	8.644
Deudores varios		91.928	153.021	Otros pasivos financieros	5	6.726	3.128
Otros créditos con las Administraciones Públicas	10	63	17	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-	11	4.691	5.516
Personal		38	39	Acreeedores empresas del Grupo y asociadas	11	6.723	5.902
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	6 y 11	1.027	921	Acreeedores varios		33.537	76.487
Inversiones financieras a corto plazo	6	220	129	Personal		246	5.629
Periodificaciones a corto plazo		951	647	Otras deudas con las Administraciones Públicas	10	28.217	50.300
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		23	24			795	13.079
		295	209	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		4.279	7.479
		52.397	62.712			487.833	594.996
TOTAL ACTIVO		487.833	594.996				

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2020.

HAYA REAL ESTATE, S.A.U.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de Euros)

	Nota	2020	2019
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	12-a	174.079	290.606
Gastos de personal-	12-b	(63.204)	(77.610)
Sueldos, salarios y asimilados		(49.082)	(62.489)
Cargas sociales		(14.122)	(15.121)
Otros gastos de explotación-		(68.351)	(115.947)
Servicios exteriores	12-c	(66.093)	(111.324)
Tributos		(124)	(258)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(1.340)	(3.848)
Otros gastos de gestión corriente		(794)	(517)
Amortización del inmovilizado	4-b y 5	(50.152)	(102.399)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(5.496)	(23.945)
Deterioros y pérdidas	4-c y 5	(5.496)	(23.945)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(13.124)	(29.295)
Ingresos financieros		12.942	10.584
De empresas del Grupo y asociadas	6 y 11-a	5.264	10.583
De terceros	9	7.678	1
Gastos financieros-		(27.780)	(27.556)
Por deudas con empresas del Grupo y asociadas	9 y 11-a	(3)	(5)
Por deudas con terceros		(27.777)	(27.551)
RESULTADO FINANCIERO		(14.838)	(16.972)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(27.962)	(46.267)
Impuestos sobre beneficios	10	7.902	13.549
RESULTADO DEL EJERCICIO		(20.060)	(32.718)

Las Notas 1 a 14 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 2020.

HAYA REAL ESTATE, S.A.U.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020**
(Miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	Nota	2020	2019
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(20.060)	(32.718)
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)		(20.060)	(32.718)

Las Notas 1 a 14 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 2020.

HAYA REAL ESTATE, S.A.U.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

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

	Capital	Prima de emisión	Reserva legal	Otras reservas		Resultados negativos de ejercicios anteriores	Aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Total
				Reservas voluntarias	Reservas fusión				
SALDO A 1 DE ENERO DE 2019	9.683	45.831	1.937	1.611	9.770	-	3.900	(1.898)	70.834
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(32.718)	(32.718)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	(1.898)	-	1.898	-
- Aplicación del resultado 2018	-	-	-	(5.210)	-	-	-	-	(5.210)
- Distribución de dividendos (Notas 3 y 8)	-	-	-	9.770	(9.770)	-	-	-	-
- Otros movimientos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	9.683	45.831	1.937	6.171	-	(1.898)	3.900	(32.718)	32.906
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(20.060)	(20.060)
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	32.718	-
- Aplicación del resultado 2019	-	-	-	-	-	(32.718)	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	9.683	45.831	1.937	6.171	-	(34.616)	3.900	(20.060)	12.846

Las Notas 1 a 14 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 2020.

HAYA REAL ESTATE, S.A.U.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO ANUAL

TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

(Miles de euros)

	Notas	2020	2019
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		42.573	58.809
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(27.962)	(46.267)
Ajustes al resultado-		71.826	147.164
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		738	1.410
Variación de provisiones		602	2.438
Amortización del inmovilizado	4-b y 5	50.152	102.399
Gastos financieros		27.780	27.556
Ingresos financieros		(12.942)	(10.584)
Deterioros y pérdidas por enajenaciones del inmovilizado	5	5.496	23.945
Cambios en el capital corriente-		24.120	(16.858)
Deudores y otras cuentas a cobrar		59.704	(35.116)
Otros activos corrientes		87	50
Acreedores y otras cuentas a pagar		(35.671)	18.208
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(25.411)	(25.230)
Pagos de intereses		(25.411)	(25.230)
Pagos por impuesto sobre beneficios		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(13.415)	(14.818)
Pagos por inversiones-		(13.437)	(14.818)
Inmovilizado intangible de contratos		-	-
Inmovilizado intangible		(12.497)	(9.227)
Inmovilizado material		(940)	(5.217)
Otros activos financieros		-	(374)
Cobros por desinversiones		22	-
Otros activos financieros		22	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(39.473)	-
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:		-	-
Dividendos pagados		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:		(39.473)	-
Obtención de financiación con Entidades de crédito	9	14.400	-
Cancelación de financiación con Entidades de Crédito	9	(53.873)	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		(10.315)	43.991
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		62.712	18.721
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		52.397	62.712

Las notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020

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

Memoria correspondiente
al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2020

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 se ha hecho efectiva el 7 de mayo de 2018. Con fecha 5 de febrero de 2019 la Sociedad ha cambiado su domicilio social a Calle Medina de Pomar 27, Madrid (España).

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

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

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.

La Sociedad es la sociedad dominante de su sociedad participada Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. La Sociedad y la citada sociedad participada forman el Grupo Haya.

La Sociedad es una sociedad unipersonal, íntegramente participada por Promontoria Holding 62, B.V. 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 2020.

Adicionalmente, la Sociedad desglosa en la Nota 11 los contratos que tiene formalizados con su Accionista Único, así como los saldos y transacciones que mantiene con el mismo.

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 – Bankia

Con fecha 3 de septiembre de 2013, la Sociedad firmó un contrato de adquisición al grupo Bankia del negocio de gestión de determinados activos inmobiliarios y préstamos a empresas del sector inmobiliario (crédito promotor) que son propiedad del grupo Bankia 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 Bankia.

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

- Contrato de prestación de servicios de gestión en exclusiva de los activos del grupo Bankia 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 Bankia 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 Bankia a la Sociedad de servicios informáticos, servicios de comercialización de los activos a través de la red de oficinas del grupo Bankia, 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 Bankia (como prestador de servicios) en relación con otros servicios informáticos, arrendamientos y servicios administrativos.

Los distintos contratos formalizados con el grupo Bankia establecen que el volumen de los activos propiedad del grupo Bankia bajo gestión de la Sociedad será objeto de nuevas entradas de activos, a medida que el grupo Bankia 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 Bankia, 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 Bankia que se gestionaban bajo el mismo. El precio total establecido en el nuevo contrato ascendió a un total de 107.687 miles de euros.

1.b. Contrato SAREB

El contrato de prestación de servicios de gestión de activos propiedad de SAREB suscrito con 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.

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.

1.d Combinación de negocio- Liberbank

Con fecha 8 de agosto de 2017 la sociedad absorbida en el presente ejercicio, Mihabitans Catera, S.A.U. firmó determinados contratos con el grupo Liberbank mediante los cuales ha adquirido el negocio de gestión de activos inmobiliarios que son propiedad del grupo Liberbank. El contrato de gestión de activos otorga a la sociedad absorbida Mihabitans Cartera, S.A.U. 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 Liberbank 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.

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 período 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, 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. Los Administradores no han tomado, ni tienen en proyecto decisión alguna que pudiera alterar de forma significativa el valor contabilizado de los elementos de activo y pasivo, o el plazo en el que se realizarán los activos o se liquidarán los pasivos.

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 2020 fueron aprobadas por el Accionista Único, el 28 de abril de 2020.

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

c) Empresa en funcionamiento

Los Administradores de la Sociedad presentan estas cuentas anuales de acuerdo al principio de empresa en funcionamiento al considerar que está asegurado el normal desarrollo de la actividad de la Sociedad en el futuro, en base a los contratos firmados.

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 determinados instrumentos financieros (véase Nota 4-e).
- 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 evaluación de la recuperación de activos por impuesto diferido (véase Nota 4-g).

- El cálculo de provisiones, contingencias y otras obligaciones con el personal (véanse Notas 4-j y 4-k).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, 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 2020 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2019 a excepción del cambio en la vida útil de determinados activos intangibles (aplicaciones informáticas) (véase nota 4.a) y el deterioro del contrato de gestión de activos de Liberbank (véase nota 5).

f) Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

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 2020, formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Accionista Único, es la siguiente:

	Miles de euros
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(20.060)
Total	(20.060)

En los últimos cinco ejercicios la Sociedad ha distribuido dividendos al Accionista Único por los importes siguientes: 45.000 miles de euros en noviembre del 2015, 21.489 miles de euros en marzo de 2017, 41.000 miles de euros en noviembre de 2017, 5.037 miles de euros en especie en noviembre de 2018 y 5.210 miles de euros en especie en noviembre de 2019 (véase nota 8).

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 desde el momento en que se inicia el uso de la aplicación informática correspondiente. En ejercicio 2020 la Sociedad ha analizado la vida útil de las aplicaciones informáticas relacionadas con las inversiones en aplicativos para gestionar los activos inmobiliarios y crediticios de sus clientes. El análisis se ha realizado en las inversiones de mayor antigüedad donde se ha comprobado que siguen actualmente en uso por parte de la Sociedad desde su puesta en marcha (2015-2017) y que seguirán vigentes por el tiempo que la Sociedad siga gestionando los activos inmobiliarios y crediticios de sus clientes. Por lo tanto, la Sociedad basándose en el análisis realizado durante el ejercicio 2020 sobre sus aplicaciones informáticas, ha extendido la vida útil de las mismas de 3 a 5 años. Este cambio de estimación se ha aplicado de manera prospectiva, reconociendo un menor gasto de amortización en 2020 por importe de 4.583 miles de euros respecto a lo que hubiera supuesto mantener las vidas útiles anteriores. El impacto esperado por este cambio de estimación para el ejercicio 2021 es un menor gasto por 862 miles de euros, mientras que para los periodos comprendidos entre 2022 y 2024 los gastos de amortización esperados supondrían un aumento de 2.014, 2.493 y 937 miles de euros, respectivamente.

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.

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 en el 2020 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 minorra 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.

En 2019, la Sociedad trasladó su sede a una nueva ubicación. La Sociedad incurrió en una inversión de 3.142 miles de euros relacionados con las obras de remodelación realizadas en dicha sede. Además, la Sociedad dio de baja los activos de la anterior sede que no pudieron ser transferidos. Dichos activos se dieron de baja por un valor neto contable de 164 miles de euros.

La dotación del ejercicio 2020 correspondiente a la amortización del inmovilizado material ha ascendido a 2.070 miles de euros (1.772 miles de euros en el ejercicio 2019).

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.

COVID-19

Aunque la situación es todavía incierta y existe una clara falta de visibilidad del impacto del COVID-19, la Sociedad ha hecho todo lo posible para incluir el impacto de COVID-19 en la recuperabilidad de los activos intangibles y ha realizado un test de deterioro para cada contrato. Un factor relevante que se ha tenido en cuenta es el hecho de que los contratos de gestión expiran en un periodo superior a tres años, por lo que se espera que la disminución de la actividad de la Sociedad durante la pandemia se compense dentro del periodo

restante de cada contrato. Además, durante el año 2020 la Sociedad ha implementado medidas de reducción de costes (como la reducción de costes directos, ahorros en gastos de explotación y el proceso de reestructuración laboral llevado a cabo en el primer trimestre de 2020) que se espera que mejoren los márgenes de los contratos en los próximos años. No obstante a lo anterior, la Sociedad ha registrado un deterioro por importe de 5.496 miles de euros del activo intangible asociado al contrato de gestión de activos de Liberbank como consecuencia de la realización del test de deterioro (véase nota 5).

d) Arrendamientos operativos

Los arrendamientos de activos en los que el arrendador conserva efectivamente todos los riesgos y ventajas de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos.

Las cuotas derivadas de arrendamientos operativos se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

El beneficio agregado de los incentivos concedidos por el arrendador se reconoce como menor gasto de alquiler durante el plazo del arrendamiento siguiendo un método lineal.

e) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: 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, en su caso, a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.
- d) Fianzas entregadas y depósitos: se registran por los importes efectivamente entregados para la constitución de los mismos, que no difieren significativamente de su valor razonable.
- e) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: efectivo en caja, depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo 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, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra 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, las correspondientes pérdidas por deterioro se dotan en función del riesgo que presentan las posibles insolvencias con respecto a su cobro. El criterio utilizado por la Sociedad para calcular dichas correcciones valorativas, si las hubiera, es provisionar aquellas partidas, en función de la antigüedad de las deudas cuyo retraso en el cobro supere los doce meses, o previamente si se conoce la dificultad en su recuperación.

Las fianzas entregadas y los depósitos se valorarán por el valor razonable de los mismos.

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, tales como en ventas en firme de activos.

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 retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas.

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de varias sociedades (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 2020 elaboradas 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 15.154, 19.011, 488.618 y 177.022 miles de euros, respectivamente (34.165, (37.376), 597.719 y 293.169 miles de euros, respectivamente, en el ejercicio 2019).

Pasivos financieros

Son pasivos financieros 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 de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar 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.

El 15 de noviembre de 2017, la Sociedad, a través de su filial Haya Finance 2017, S.A.U., realizó una emisión de bonos en el mercado Euro MTF en Luxemburgo por importe de 475 millones de euros y en la misma fecha la Sociedad obtuvo un préstamo de Haya Finance por el mismo importe y en las mismas condiciones que los bonos emitidos. Como resultado de la fusión por absorción de Haya Finance 2017 S.A.U., en el ejercicio 2018 la Sociedad fue subrogada en los bonos emitidos por su sociedad participada en 2017 (véase Nota 9).

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.

Instrumentos financieros derivados

Los instrumentos financieros derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha de formalización del contrato de derivados y se vuelven a medir posteriormente a su valor razonable al cierre de cada ejercicio financiero. El beneficio o pérdida resultante se reconoce inmediatamente en la cuenta de resultados salvo si el derivado se designa y es eficaz como instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en la cuenta de resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

En los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad no ha contratado instrumento de cobertura alguno.

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) Impuesto sobre beneficios

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.

Hasta 2019, la Sociedad, su sociedad dependiente y dos sociedades vinculadas tributaban por el Impuesto de Sociedades en régimen de consolidación fiscal 0275/18. En el ejercicio 2020, las condiciones para la incorporación de una de las sociedades vinculadas al grupo fiscal han dejado de cumplirse (véanse Notas 10 y 11).

h) Ingresos y gastos

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

Las comisiones por actividad y los otros ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del estado de situación financiera. 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.

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.

i) 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 2020 y 2019, no se han producido transacciones en moneda extranjera, de tal manera que no se incluye información específica al respecto en las notas de la presente memoria.

j) 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 2020, la Sociedad ha registrado un importe de 85 miles de euros en el epígrafe "Personal" del pasivo corriente del balance adjunto en concepto de indemnizaciones pendientes de liquidar (36 miles de euros al 31 de diciembre de 2019).

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 los inversores, 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 8).

k) 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 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 2020, la Sociedad mantiene registrado en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del balance adjunto un importe de 3.276 miles de euros (2.644 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) en concepto de provisiones por litigios en curso y contingencias.

En octubre de 2020, la Sociedad recibió una solicitud de arbitraje de su cliente Bankia, relativa a los servicios prestados a Bankia y a un tercero en la venta de una cartera. La Sociedad ha presentado su respuesta a la solicitud de arbitraje, pero el procedimiento se encuentra en una fase inicial, ya que aún no se ha recibido la demanda de Bankia. El importe inicial reclamado por Bankia en la solicitud de arbitraje es de 9 millones de euros. A la fecha de las presentes cuentas anuales, aún no es posible estimar el importe, en su caso, ni la probabilidad de esta posible contingencia.

l) Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, la documentación de los precios de transferencia se encuentra en proceso la actualización, con el objetivo de finalizarla en el plazo requerido (antes de la presentación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2020), 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 2020 y 2019 en las cuentas de "Inmovilizado intangible" y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	Saldos al 31/12/2019	Adiciones	Salidas	Saldos al 31/12/2020
Coste:				
Patentes, licencias, marcas y similares	37	-	-	37
Fondo de comercio por fusión	2.067	-	-	2.067
Aplicaciones informáticas	46.785	13.068	-	59.853
Otros activos intangibles de contratos-				
Negocio de gestión grupo Bankia	125.932	-	-	125.932
Negocio de gestión grupo Cajamar	224.692	-	-	224.692
Contrato SAREB	229.034	-	(229.034)	-
Negocio de gestión grupo Liberbank	84.800	-	-	84.800
Total coste	713.347	13.068	(229.034)	497.381
Amortización acumulada:				
Patentes, licencias, marcas y similares	(19)	(3)	-	(22)
Fondo de comercio por fusión	(742)	(206)	-	(948)
Aplicaciones informáticas	(28.649)	(5.387)	-	(34.036)
Otros activos intangibles de contratos-				
Negocio de gestión grupo Bankia	(36.312)	(7.911)	-	(44.223)
Negocio de gestión grupo Cajamar	(123.495)	(22.461)	-	(145.956)
Contrato SAREB	(229.034)	-	229.034	-
Negocio de gestión grupo Liberbank	(29.050)	(12.113)	-	(41.163)
Total amortización acumulada	(447.301)	(48.081)	229.034	(266.348)
Deterioro				
Negocio de gestión grupo Bankia	(23.781)	-	-	(23.781)
Negocio de gestión grupo Liberbank	-	(5.496)	-	(5.496)
Total deterioro	(23.781)	(5.496)	-	(29.277)
Valor neto contable:				
Patentes, licencias, marcas y similares	18	(3)	-	15
Fondo de comercio por fusión	1.325	(206)	-	1.119
Aplicaciones informáticas	18.136	7.681	-	25.817
Otros activos intangibles de contratos-				
Negocio de gestión grupo Bankia	65.839	(7.911)	-	57.928
Negocio de gestión grupo Cajamar	101.197	(22.461)	-	78.736
Contrato SAREB	-	-	-	-
Negocio de gestión grupo Liberbank	55.750	(17.609)	-	38.141
Total valor neto contable	242.265	(40.509)	-	201.756

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Saldos al 31/12/2018	Altas por combinaciones de negocio	Adiciones	Saldos al 31/12/2019
Coste:				
Patentes, licencias, marcas y similares	37	-	-	37
Fondo de comercio por fusión	1.814	253	-	2.067
Aplicaciones informáticas	36.792	226	9.767	46.785
Otros activos intangibles de contratos-				
Negocio de gestión grupo Bankia	125.932	-	-	125.932
Negocio de gestión grupo Cajamar	224.692	-	-	224.692
Contrato SAREB	229.034	-	-	229.034
Negocio de gestión grupo Liberbank	84.800	-	-	84.800
Total coste	703.101	479	9.767	713.347
Amortización acumulada:				
Patentes, licencias, marcas y similares	(14)	-	(5)	(19)
Fondo de comercio por fusión	(544)	-	(198)	(742)
Aplicaciones informáticas	(18.713)	(44)	(9.892)	(28.649)
Otros activos intangibles de contratos-				
Negocio de gestión grupo Bankia	(25.545)	-	(10.767)	(36.312)
Negocio de gestión grupo Cajamar	(101.037)	-	(22.458)	(123.495)
Contrato SAREB	(183.837)	-	(45.197)	(229.034)
Negocio de gestión grupo Liberbank	(16.937)	-	(12.113)	(29.050)
Total amortización acumulada	(346.627)	(44)	(100.630)	(447.301)
Deterioro				
Negocio de gestión grupo Bankia	-	-	(23.781)	(23.781)
Total deterioro	-	-	(23.781)	(23.781)
Valor neto contable:				
Patentes, licencias, marcas y similares	23	-	(5)	18
Fondo de comercio por fusión	1.270	253	(198)	1.325
Aplicaciones informáticas	18.079	182	(125)	18.136
Otros activos intangibles de contratos-				
Negocio de gestión grupo Bankia	100.387	-	(34.548)	65.839
Negocio de gestión grupo Cajamar	123.655	-	(22.458)	101.197
Contrato SAREB	45.197	-	(45.197)	
Negocio de gestión grupo Liberbank	67.863	-	(12.113)	55.750
Total valor neto contable	356.474	435	(114.644)	242.265

Aplicaciones informáticas

Las adiciones del ejercicio 2020 en la rúbrica "Aplicaciones informáticas" se corresponden principalmente con las inversiones que está realizando la Sociedad en distintas aplicaciones informáticas para gestionar los activos inmobiliarios y crediticios de sus clientes (principalmente por el trabajo de migración de los sistemas de BBVA y Divarian de los activos a la plataforma tecnológica de la Sociedad). Al 31 de diciembre de 2020 existen aplicaciones informáticas que se encuentran en desarrollo, y por lo tanto, no en uso, por un importe de 3.363 miles de euros (3.047 miles de euros al 31 de diciembre de 2019). Al 31 de diciembre de 2020, las adiciones de aplicaciones informáticas pendientes de pago a los correspondientes proveedores ascienden a 4.760 miles de euros (4.188 miles de euros al 31 de diciembre de 2019) y se encuentran registradas en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del balance adjunto.

En el ejercicio 2020 la Sociedad ha revisado la vida útil de sus aplicaciones informáticas relacionadas con las inversiones realizadas para la gestión de los activos inmobiliarios y crediticios de sus clientes y ha ampliado de 3 a 5 años la vida útil de las mismas en base al análisis realizado (véase nota 4.a)

Otros activos intangibles – Negocio de gestión grupo Bankia

El contrato de compraventa del negocio de gestión de activos del grupo Bankia y de activos de SAREB, gestionados hasta la fecha de la combinación de negocios por el grupo Bankia, suscrito en el ejercicio 2013, supuso la adquisición por la Sociedad del negocio de gestión exclusiva de activos del grupo Bankia 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.

Como resultado del proceso de asignación del precio pagado realizado en 2013 (Purchase Price Allocation en inglés o sus siglas PPA), la Sociedad reconoció un activo intangible por importe de 38.932 miles de euros correspondiente al valor del negocio adquirido de gestión de activos. Dicho importe se registró en base a la mejor estimación del valor actual de los ingresos netos previstos por la prestación de servicios de gestión, en función de los escenarios medios del plan de negocio de los inversores y de acuerdo a la duración mínima esperada de diez y tres años para la gestión de los activos propiedad de Bankia y SAREB, respectivamente.

Como resultado de la cesión, a finales del 2014, del contrato de prestación de servicios de gestión de activos de SAREB, la Sociedad dio de baja con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014, el coste y amortización acumulada asignados originalmente a la gestión de activos de Sareb por un importe de 20.627 y 8.668 miles de euros, respectivamente.

Con fecha 27 de abril de 2018, la Sociedad formalizó un nuevo contrato con Bankia, 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 Bankia 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 9.945 miles de euros.

En el ejercicio 2019, Bankia 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 del 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.

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.

Tal y como se menciona anteriormente, los activos adquiridos en las combinaciones de negocio se amortizan linealmente según la vida útil estimada por la Dirección de la Sociedad.

Otros activos intangibles – Contrato SAREB

De acuerdo a lo indicado en la Nota 1-b, con fecha 30 de diciembre de 2014, la Sociedad suscribió con SAREB un contrato de prestación de servicios para la gestión de un determinado perímetro de activos crediticios propiedad de SAREB (activos con origen Bankia como cedente), mediante el pago de un importe de 235.100 miles de euros. 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.

Con la finalización del contrato el 31 de diciembre de 2019, el activo asociado a este contrato fue totalmente amortizado.

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 no registrándose ningún activo intangible por este concepto.

Otros activos intangibles – Negocio de gestión grupo Liberbank

Mediante la fusión con la sociedad Mihabitans Cartera, S.A.U. (en adelante, Mihabitans) habida en el ejercicio 2018 (véase Nota 1), la Sociedad ha adquirido los derechos de explotación derivados del contrato de negocio de fecha 8 de agosto de 2017 que la sociedad absorbida Mihabitans firmó con el Grupo Liberbank por un importe de 84.800 miles de euros. El contrato de gestión de activos otorga a la Sociedad la exclusividad, por un período 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 Liberbank 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 absorbida 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 Liberbank.

Debido a la situación de pandemia y considerando la vida restante del contrato de gestión, la Dirección de la Sociedad ha evaluado la recuperabilidad del valor neto contable asociado al contrato de negocio de gestión de activos de Liberbank en el ejercicio 2020, según el método que se detalla a continuación, y ha procedido a registrar un deterioro de 5.496 miles de euros en la cuenta de resultados adjunta.

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 2020 la Dirección de la Sociedad ha realizado tests de deterioro para los activos intangibles asociados a los tres contratos de negocio que tiene registrados en el estado de situación financiera consolidado. 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 REDs).

- 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, debido al COVID-19 se asumen un incremento en la tasa de impago de los préstamos en la economía. 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.

Debido a la situación del COVID-19 los volúmenes de ventas proyectados a finales del ejercicio 2019 para el 2020 no se han cumplido. Por tanto, los activos bajo gestión al final del 2020 son superiores a lo esperado hace un año. Dado que los contratos de gestión de activos de Bankia y Cajamar vencen en un periodo superior a tres años, la Dirección de la Sociedad espera que el total de las salidas de volúmenes de ventas se consigan antes de la finalización de los contratos. 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 Bankia 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.

Expresamente, en base a la metodología anteriormente descrita, la Dirección de la Sociedad ha realizado el test de deterioro al negocio de gestión de activos de Liberbank y ha registrado un deterioro de 5.496 miles de euros en la cuenta de resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020. En 2019, tras realizar un test de deterioro similar del activo asociado al negocio de gestión de Bankia, la Sociedad registró un deterioro de 23.781 miles de euros. Respecto al resto de activos intangibles, la Sociedad ha determinado que no existen indicios de deterioro para dichos activos.

En cuanto al análisis de sensibilidad del test de deterioro de aquellos contratos cuyo valor recuperable es superior al valor neto contable (Bankia y Cajamar), la Dirección de la Sociedad ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad del resultado del test, considerando la situación de incertidumbre del COVID-19, ante variaciones en las siguientes hipótesis:

- Incremento de 100 puntos básicos de la tasa de descuento.
- Reducción de los flujos de efectivo proyectados en un 10%.

Estos análisis de sensibilidad realizados conjuntamente, asumiendo constantes el resto de las variables, llevaría a un deterioro de dichos activos. Para el activo asociado al contrato de gestión de activos de Liberbank, la Dirección de la Sociedad lo ha realizado sus mejores estimaciones, no obstante, cualquier cambio en las proyecciones futuras podría repercutir en la potencial existencia de deterioro.

6. Inversiones financieras

Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

El movimiento habido en los ejercicios 2020 y 2019 en los epígrafes "Inversiones en empresas del Grupo y asociadas" a largo plazo y corto plazo del balance adjunto es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros				
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones	Traspasos	Retiros	Saldo al 31/12/2020
Largo plazo					
Instrumentos de patrimonio	9.744	-	-	-	9.744
Créditos a empresas del Grupo (Nota 11-b)	88.090	-	5.225	-	93.315
Total inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	97.834	-	5.225	-	103.059
Corto plazo (Nota 11-b)					
Intereses de préstamos a empresas del Grupo	647	5.264	(5.225)	-	686
Otros activos financieros	-	265	-	-	265
Total inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	647	5.529	(5.225)	-	951

Ejercicio 2019

	Miles de Euros				
	Saldo al 31/12/2018	Adiciones	Traspasos	Retiros (Nota 8)	Saldo al 31/12/2019
Largo plazo					
Instrumentos de patrimonio	11.171	-	-	(1.427)	9.744
Créditos a empresas del Grupo (Nota 11-b)	88.090	-	2.547	(2.547)	88.090
Total inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	99.261	-	2.547	(3.974)	97.834
Corto plazo (Nota 11-b)					
Intereses de préstamos a empresas del Grupo	647	5.210	(2.547)	(2.663)	647
Total inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	647	5.210	(2.547)	(2.663)	647

Instrumentos de patrimonio

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 7 de agosto de 2019, 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 6.800 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 1.427 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 5.373 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 2019 adjunta.

La información más relevante al 31 de diciembre de 2020 y 2019 asociada a dicha participación es la siguiente:

Ejercicio 2020

Sociedad	Actividad	Participación	Miles de euros				
			Coste	Capital (a)	Fondos Propios (a)	Resultado de Explotación (a)	Resultado del Ejercicio (a) (b)
Haya Titulización	Gestión de fondos de titulización	100%	9.744	1.000	6.997	1.156	883

- (a) Información obtenida de los estados financieros a 31 de diciembre de 2020 que serán auditados por Deloitte.
(b) No existen resultados por operaciones discontinuadas.

Ejercicio 2019

Sociedad	Actividad	Participación	Miles de euros				
			Coste	Capital (a)	Fondos Propios (a)	Resultado de Explotación (a)	Resultado del Ejercicio (a) (b)
Haya Titulización	Gestión de fondos de titulización	100%	9.744	1.000	6.113	841	635

- (a) Información obtenida de las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2019 que fueron auditadas por Deloitte.
(b) No existen resultados por operaciones discontinuadas.

Las sociedad participada 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.

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 2020, 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 un crédito por importe de 88.090 miles de euros, con vencimiento final en noviembre 2022. El citado crédito devenga un tipo de interés del Euribor a 3 meses (sujeto a un mínimo de 0%) más un diferencial del 5,75%, con liquidación semestral, con posibilidad de capitalizar intereses por decisión del Accionista Único. En mayo de 2020 el Accionista Único ha decidido capitalizar intereses por un total de 2.561 miles de euros (2.547 miles de euros en mayo de 2019). En noviembre de 2020 el Accionista Único ha decidido capitalizar intereses por un total de 2.664 miles de euros. A 31 de diciembre de 2020 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 686 miles de euros (647 a 31 de diciembre de 2019).

El epígrafe "otros activos financieros" que figura en la tabla de 2020 se corresponde con la cuenta a cobrar por el Impuesto de Sociedades que tiene la Sociedad dominante con la sociedad filial Haya Titulización S.G.F.T.A. al tributar el régimen de consolidación fiscal.

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 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2019	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2020
Largo plazo				
Otros activos financieros	943	-	(23)	920
Total otros activos financieros a largo plazo	943	-	(23)	920
Corto plazo				
Otros activos financieros	24	-	(1)	23
Total otros activos financieros a corto plazo	24	-	(1)	23

Ejercicio 2019

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2018	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2019
Largo plazo				
Otros activos financieros	585	383	(25)	943
Total otros activos financieros a largo plazo	585	383	(25)	943
Corto plazo				
Otros activos financieros	9	17	(2)	24
Total otros activos financieros a corto plazo	9	17	(2)	24

La Dirección de la Sociedad considera que el importe en libros de las inversiones financieras al 31 de diciembre de 2020 y 2019 no difiere significativamente de su valor razonable.

7. Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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	
	31/12/2020	31/12/2019
Menos de un año	2.202	2.381
Entre uno y cinco años	2.344	4.263
Total	4.546	6.644

Las cuotas de arrendamiento comprometidas al cierre del ejercicio 2020 y 2019 se corresponden principalmente con los arrendamientos de las oficinas de Madrid y Valencia, ambos contratos firmados en 2018 y con vencimiento en 2023 y 2021, respectivamente.

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gasto del ejercicio 2020 asciende a 2.587 miles de euros (2.773 miles de euros en el ejercicio 2019) y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados adjunta (véase Nota 12-c)

8. 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.

El capital suscrito al 31 de diciembre de 2020 y 2019 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, siendo el socio al 100% de la Sociedad, Promontoria Holding 62, B.V.

Las participaciones sociales de la Sociedad se encuentran afectas en su totalidad en garantía (prenda) de la financiación obtenida el 27 de noviembre de 2017 (véase Nota 9). 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 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.

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 2020 y 31 de diciembre de 2019.

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 2020 y 2019, dicha reserva se encuentra totalmente constituida.

Reservas de libre disposición

Con fecha 15 de noviembre de 2019 el Accionista Único ha aprobado 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 (véase nota 6).

Al cierre del ejercicio 2020 y 2019, 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 9.

Aportaciones de socios

El importe de 3.900 miles de euros registrado en el epígrafe "Aportaciones de socios" del balance al 31 de diciembre de 2019 adjunto se corresponde al importe abonado en ejercicios anteriores a ciertos consejeros, once miembros de la alta dirección y cincuenta y dos empleados de la Sociedad, 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 (véanse Notas 4-j y 11-c).

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

9. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas a largo y corto plazo con entidades de crédito y empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 según su composición y vencimiento es el siguiente:



31 de diciembre de 2020

	Miles de euros			
	Nominal	2021	2022	Total
Bonos	423.950	-	420.034	420.034
Líneas de crédito	14.400	3.900	-	3.900
Intereses devengados (bonos)	-	2.811	-	2.811
Intereses devengados (Préstamo IVA)	-	15	-	15
Total deudas	489.400	6.726	420.034	426.760

31 de diciembre de 2019

	Miles de euros				Total
	Nominal	2020	2021	2022	
Bonos	475.000	-	-	468.413	468.413
Líneas de crédito	14.400	-	-	-	-
Intereses devengados (bonos)	-	3.114	-	-	3.114
Intereses devengados (Préstamo IVA)	-	14	-	-	14
Total deudas	489.400	3.128	-	468.413	471.541

Emisión de Bonos

El 15 de noviembre de 2017, el Grupo Haya, realizó una emisión de bonos en el mercado Euro MTF de Luxemburgo, compuesta de un tramo por importe de 250 millones de euros con un cupón fijo anual de 5,25% a liquidar semestralmente, y un tramo de 225 millones de euros con un cupón variable anual de Euribor a 3 meses (sujeto a un mínimo de 0%) más un diferencial de 5,125%, a liquidar trimestralmente. El vencimiento de los bonos se encuentra en 2022 y son cancelables por anticipado a discreción del Grupo mediante los mecanismos de recompra establecidos en el folleto de emisión. Los bonos tienen una calificación de B3 y B- por las agencias de calificación, Moody's y Standard & Poor's, respectivamente. El importe efectivamente percibido por el Grupo y por consiguiente por la Sociedad, ha ascendido a 468.920 miles de euros, siendo éste el importe neto de las comisiones bancarias que han ascendido a 6.080 miles de euros, deducidas en el momento de la emisión.

El 16 de noviembre de 2020, la Sociedad ha anunciado una oferta de recompra de bonos por un importe de hasta 60 millones de euros y a un precio mínimo del 80%. La operación se ha liquidado el 24 de noviembre de 2020 y la Sociedad ha recomprado un importe nominal de 51,1 millones de euros (43,4 millones de euros desembolsados), compuesto por 35,1 millones de euros correspondientes al tramo de cupón fijo (a un precio del 85%) y 16 millones de euros correspondientes al tramo de cupón variable (a un precio del 84,9%). La diferencia entre el precio desembolsado por la Sociedad dominante y el nominal del bono repagado (que ha ascendido a 7,7 millones de euros) se ha reconocido como un ingreso financiero en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020.

La deuda derivada de la emisión de los bonos se mantiene contabilizada a coste amortizado, considerando los costes incurridos en la formalización de dicha financiación, entre los que se incluyen la comisión de apertura y los honorarios de asesores y de notaría, por un total de 11.379 miles de euros (de los que cuales están pendiente de amortizar un total de 3.916 miles de euros). El coste amortizado reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2020 asciende a 2.671 miles de euros (2.327 miles de euros en el ejercicio 2019).

La emisión de los bonos ha supuesto la formalización por la Sociedad de las siguientes garantías que permanecerán en vigor a lo largo de todo el periodo de duración de la misma, con el fin de asegurar el cumplimiento de sus términos y condiciones por parte del Grupo:

- Prenda sobre las participaciones representativas del capital de la Sociedad (véase Nota 8).

- Prenda sobre los instrumentos de patrimonio representativos del capital de las sociedad participada, Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U., (véase Nota 6).
- Prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de servicing con sus clientes (véanse Notas 1.a, 1.b, 1.c y 1.d).
- Prenda de derechos de crédito derivados de la financiación concedida al Accionista Único.
- Prenda de cuentas bancarias: prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de las cantidades depositadas en las cuentas bancarias a nombre de la Sociedad.
- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de determinadas pólizas de seguro suscritas por la Sociedad en el marco de su actividad.

Adicionalmente a esta relación de prendas, la sociedad participada Haya Titulización participa como garante solidarias de la financiación.

Asimismo, el contrato marco de los bonos establece determinadas limitaciones generalmente establecidas en este tipo de financiación y que afectan a la disposición de nuevas líneas de financiación, de los activos y de los elementos patrimoniales de la Sociedad y del Grupo que encabeza.

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

Con fecha 27 de noviembre de 2017, la Sociedad, junto con las sociedades participadas en calidad de garantes, formalizaron 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 está garantizada por las mismas prendas que los bonos, con ciertas prelación sobre los mismos y está sujeta a un tipo de interés de mercado.

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad mantiene un aval ("*letter of credit*") por importe de 600 miles de euros a través de la reducción del nominal de la citada línea de crédito, reduciendo en consecuencia, su nominal a 14.400 miles de euros, por el nuevo contrato de arrendamiento de la oficina de Madrid.

El 18 de marzo de 2020 la Sociedad ha dispuesto del total disponible de la línea de crédito (14.400 miles de euros) para reforzar la posición de tesorería como consecuencia del COVID-19. El 18 de mayo de 2020 la Sociedad ha repagado un total de 10.500 miles de euros reduciendo la deuda pendiente de pago a 3.900 miles de euros a 31 de diciembre de 2020 (véase nota 14).

La citada financiación está sujeta al cumplimiento trimestral de un determinado nivel de endeudamiento cuando la cantidad dispuesta excede del 40% del nominal del crédito. Al 31 de diciembre de 2020, la cantidad dispuesta se encuentra por debajo del 40% del nominal del crédito y por tanto, la Sociedad no está sujeta a cumplir dicho nivel de endeudamiento. El vencimiento de la línea de crédito se establece en Mayo 2022.

10. Situación fiscal

La Sociedad tributa en régimen de consolidación fiscal del Impuesto sobre Sociedades, dentro del Grupo fiscal consolidado 0275/18 del que la Sociedad es sociedad representante no dominante, siendo la dominante del grupo de consolidación fiscal la entidad no residente Promontoria Holding Haya Coöperative UA. Es por tanto Haya Real Estate, S.A.U. quien registra, en su caso, la deuda del grupo con la hacienda pública. Como contrapartida, se registra la correspondiente cuenta a cobrar o a pagar con el resto de las sociedades que componen el grupo fiscal en función de la base imponible aportada por cada sociedad a la base imponible consolidada y de su participación en el saldo líquido en caso de que resulte impuesto a pagar. El resto de las sociedades que se incluyen dentro del grupo de consolidación fiscal en el ejercicio 2020, junto con la Sociedad, son: Haya Real Estate Servicing, S.A.U y Haya Titulización S.G.F.T.A., S.A. En enero de 2021 se ha liquidado la entidad Haya Real Estate Servicing S.A.U. La entidad Housell Inmo Online Services, S.L ha sido excluida durante el ejercicio 2020 del grupo fiscal de consolidación, no formando parte del grupo fiscal de consolidación a 31 de diciembre de 2020.

Asimismo, la Sociedad ha tributado en el ejercicio 2020 bajo el Régimen Especial del Grupo de Entidades, también denominado Régimen de Consolidación en el Impuesto sobre el Valor Añadido, en el que la Sociedad ha actuado como sociedad dominante, siendo entidad dependiente la mercantil Haya Titulización S.G.F.T.A., S.A.U. Como consecuencia de su aplicación, la Sociedad registra, en su caso, la deuda o el derecho de cobro del grupo con la hacienda pública. Como contrapartida, se registran las correspondientes cuentas a cobrar y pagar con las sociedades del grupo en función del resultado de la liquidación individual practicada por cada una de ellas.

Saldos con Administraciones Públicas

El balance al 31 de diciembre de 2020 y 2019 adjunto incluye los siguientes saldos con Administraciones Públicas:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros	
	Corriente	No corriente
Saldos deudores:		
Otros	39	
Hacienda Pública deudora por IS	988	
Activos por impuesto diferido	-	30.694
	1.027	30.694
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por - IVA	2.439	-
Retenciones practicadas	706	-
Organismos de Seguridad Social acreedores	1.134	-
	4.279	-

Ejercicio 2019

	Miles de Euros	
	Corriente	No corriente
Saldos deudores:		
Otros	4	-
Hacienda Pública deudora por IS	917	-
Activos por impuesto diferido	-	29.652
	921	29.652
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por - IVA	4.519	-
Retenciones practicadas	1.433	-
Organismos de Seguridad Social acreedores	1.527	-
	7.479	-

Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

La liquidación del impuesto de sociedades del ejercicio 2019 se presentó en base a las cuentas anuales de la Sociedad y a los criterios contables aplicados en las mismas. A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2020 y 2019.

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(20.060)
Impuesto sobre Sociedades			(7.902)
Diferencias permanentes-			
Ingresos no tributables: exención por dividendos recibidos	332		332
Diferencias temporarias-			
Con origen en el ejercicio-			
Diferencias amortización contable y fiscal	210	-	210
Provisión de insolvencias	516	-	516
Deterioro de otros activos intangibles (Nota 5)	5.496	-	5.496
Con origen en ejercicios anteriores-			
Limitación deducibilidad fiscal amortización inmovilizado	-	(364)	(364)
Deterioro de otros activos intangibles		(2.857)	(2.857)
Diferencias entre amortización contable y fiscal	-	(71)	(71)
Provisión de insolvencias	-	(1.292)	(1.292)
Base imponible (Resultado fiscal)			(25.992)

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio			(32.718)
Impuesto sobre Sociedades			(13.549)
Diferencias permanentes-			
Gastos no deducibles e ingresos no imponibles	330	-	330
Ingresos no tributables: exención por dividendos recibidos	-	(5.373)	(5.373)
Diferencias temporarias-			
Con origen en el ejercicio-			
Diferencias amortización contable y fiscal	6.258	(6.258)	-
Provisión de insolvencias	1.292	-	1.292
Deterioro de otros activos intangibles (Nota 5)	23.781	-	23.781
Con origen en ejercicios anteriores-			
Limitación deducibilidad fiscal amortización inmovilizado	-	(367)	(367)
Diferencias entre amortización contable y fiscal	-	(23.849)	(23.849)
Base imponible (Resultado fiscal)			(50.453)

Las principales diferencias temporales de los ejercicios 2020 y 2019 son las siguientes:

- a) El importe de 364 miles de euros (367 miles de euros en el ejercicio 2019) 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 temporaria positiva del ejercicio 2020 que asciende a 5.496 miles de euros se corresponde con la contabilización del deterioro del activo intangible asociado al negocio de gestión Grupo Liberbank (véase nota 5) que fiscalmente no se ha considerado deducible de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria vigente.

De este modo, en el ejercicio 2020 se ha incluido una diferencia temporaria negativa por importe de 2.857 miles de euros, en concepto de reversión parcial de la diferencia positiva incluida en la declaración del ejercicio 2019 por importe de 23.781 miles de euros derivado del deterioro de activos intangibles (contrato Bankia).

- c) La diferencia temporaria positiva del ejercicio 2020 que asciende a 516 miles de euros se corresponde con una dotación realizada en el ejercicio por la insolvencia de un deudor comercial. Dicha dotación se ha considerado fiscalmente no deducible en el ejercicio 2020 por no cumplir con los requisitos de deducibilidad establecidos en la normativa vigente del impuesto. Esta diferencia revertirá por completo en el ejercicio 2021, por cumplirse en dicho ejercicio los requisitos fiscales de deducibilidad establecidos en la norma fiscal. En este sentido, en el ejercicio 2020 se ha incluido una diferencia temporaria negativa por un importe de 1.292 miles de euros en relación con las provisiones de insolvencias de 2019 que se han revertido en 2020.
- d) En el ejercicio 2019 se incluyeron 6.258 miles de euros correspondientes con la diferencia temporal entre la amortización contable y la amortización fiscal del activo intangible derivado del contrato de gestión de activos de Sareb que tenía formalizado la Sociedad dominante. Desde la adquisición del contrato, la Sociedad había dotado contablemente una amortización de dicho activo que se consideraba fiscalmente no deducible. En diciembre de 2019, con la terminación del citado contrato con SAREB, se revirtió el total de la diferencia temporaria creada a lo largo de los últimos ejercicios, implicando una diferencia temporaria negativa total de 30.107 miles de euros.

La Sociedad ha procedido a activar el crédito fiscal derivado de las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2019, minoradas en el importe de la base imponible positiva que ha sido compensada con las mismas por otra sociedad que forma parte de su propio grupo de consolidación fiscal (en este caso, Haya Titulización S.G.F.T.A., S.A.U.), de conformidad con la mecánica de liquidación del Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen de consolidación fiscal. 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 del ejercicio, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Resultado contable antes de impuestos	(27.962)	(46.267)
Diferencias permanentes	332	(5.043)
Total	(27.630)	(51.310)
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota	(6.907)	(12.828)
Deducciones por innovación tecnológica	(988)	(679)
Otras deducciones	(7)	(42)
Otros conceptos	-	-
Total gasto (ingreso) por impuesto del ejercicio reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(7.902)	(13.549)

El importe del apartado "Deducciones por Innovación tecnológica" de la tabla anterior corresponde 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 al ejercicio 2018. Dicha cantidad fue aplicada en la presentación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2019, tras recibir el informe motivado emitido por la autoridad competente y decidió monetizar en su totalidad dicha cuantía. La diferencia, por importe de 988 miles de euros, entre la provisión del Impuesto de Sociedades de la Sociedad registrada en el ejercicio 2019 y la declaración finalmente presentada ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2020.

Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Impuesto corriente-		
Por operaciones continuadas	-	-
Impuesto diferido-		
Por operaciones continuadas	(6.914)	(12.870)
Ajustes a la imposición sobre beneficios	(988)	(679)
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(7.902)	(13.549)

Activos por impuesto diferido

El detalle y movimiento de los activos por impuesto diferido al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Saldo Final
Amortización inmovilizado no deducible	407	-	(91)	316
Deterioro de activos intangibles de contratos	5.945	1.374	(714)	6.605
Seguro de previsión social	166	-	-	166
Provisión de insolvencias	323	129	(323)	129
Diferencia amortización contable y fiscal	129	53	(18)	164
Regularización inspección	2.120	-	-	2.120
Deducción	235	7	-	242
Crédito fiscal por bases imponibles negativas	20.327	6.232	(5.607)	20.952
Total	29.652	7.795	(6.753)	30.694

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Saldo Final
Amortización inmovilizado no deducible	487	-	(80)	407
Deterioro de activos intangibles de contratos	-	5.945	-	5.945
Seguro de previsión social	166	-	-	166
Provisión de insolvencias	-	323	-	323
Diferencia amortización contable y fiscal	6.090	1.599	(7.560)	129
Regularización inspección	2.120	-	-	2.120
Deducción	564	43	(372)	235
Crédito fiscal por bases imponibles negativas	4.837	15.566	(76)	20.327
Total	14.264	23.476	(8.088)	29.652

La Dirección de la Sociedad ha realizado su mejor estimación de los beneficios fiscales que la Sociedad generará en los próximos diez años y ha realizado un plan de negocio durante los primeros meses del 2021. En el citado plan la Dirección de la Sociedad ha estimado los flujos de caja que generarán los actuales contratos de gestión de activos, así como los flujos derivados de los servicios adicionales que se espera prestar a los actuales clientes y a clientes adicionales, y ha considerado oportuno proceder al registro del crédito fiscal asociado a la base imponible negativa generada en el presente ejercicio, que se suma a los créditos por pérdidas fiscales registrados en años anteriores, a las diferencias temporarias deducibles y al resto de activos por impuesto diferido. De acuerdo con el citado plan de negocio, la Sociedad espera recuperar los activos por impuesto diferido en los próximos diez ejercicios, no obstante, potenciales desviaciones relevantes a la baja podrían impactar en la recuperabilidad de los citados activos.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 la sociedad Housell Inmo Online Services, S.L ha dejado de cumplir con los requisitos para formar parte del grupo fiscal y en ese sentido, la Sociedad ha dado de baja las bases imponibles generadas de dicha entidad en años anteriores, por un importe de 5.607 miles de euros.

Base imponibles negativas

Algunas empresas del grupo fiscal disponen de bases imponibles negativas que pueden trasladarse y compensarse con las bases imponibles de las empresas individuales en años posteriores.

Las bases imponibles negativas no utilizadas a 31 de diciembre de 2020 aplicables en ejercicios futuros y consideradas recuperables (y capitalizadas en el estado de situación financiera consolidado) se desglosan a continuación:

Miles de euros		
Año de generación	Cuantía	Acumulado
2018	8.548	8.548
2019	49.704	58.252
2020	24.928	83.180
	83.180	

Además, a 31 de diciembre de 2020 la Sociedad dispone de bases imponibles negativas no utilizadas por importe de 599 miles de euros con anterioridad a la constitución del grupo fiscal de consolidación.

Deducciones pendientes de aplicación

El detalle y movimiento de las deducciones pendientes de aplicación activadas en la contabilidad al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Innovación tecnológica	-			
Donaciones	81	6	-	87
Disp. Transitoria 37º de la LIS	154	-	-	154
Otras deducciones de filiales	-	1	-	1
Total	235	7	-	242

Ejercicio 2019

	Miles de Euros			
	Saldo inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Innovación tecnológica	238	-	(238)	-
Donaciones	38	43	-	81
Disp. Transitoria 37º de la LIS	154	-	-	154
Otras deducciones de filiales	134	-	(134)	-
Total	564	43	(372)	235

La Sociedad ha realizado durante los ejercicios 2020 y 2019 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 no se activan en la contabilidad de la Sociedad hasta el

momento en el que se le notifica el Informe Motivado Vinculante emitido por la correspondiente autoridad administrativa, en dicho momento se activa contablemente y se decide sobre si se opta por la opción de monetizar su importe en la siguiente declaración del Impuesto sobre Sociedades que corresponda presentar.

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 2020, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2016 y siguientes del impuesto sobre sociedades, del impuesto sobre el valor añadido, y de 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 2021 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. En la actualidad el procedimiento de comprobación e investigación está siendo objeto de tramitación sin que haya concluido.
- 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. 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 estado de situación financiera consolidado; el registro con cargo al epígrafe "Activos por impuesto diferido" de una diferencia temporaria y de deducciones pendientes de aplicar por importe de 2.120 y 14 miles de euros, respectivamente; y el registro de gastos por importe de 239 miles de euros.

En fecha 21 de noviembre de 2019 la Sociedad recibió 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.

Como consecuencia de dicha resolución, el Acuerdo de imposición de sanción recurrido ha sido anulado, estando la Sociedad a fecha de cierre del ejercicio a esperas de que la administración tributaria competente le notifique nuevo acuerdo de imposición de sanción en ejecución de la Resolución del TEAC. Sin embargo, a fecha de cierre del ejercicio 2019, la Sociedad ha registrado una provisión contable por este concepto por importe de 195 miles de euros, por ser ésta la mejor estimación posible del importe de la sanción confirmada por el TEAC en su Resolución.

En enero de 2020 la Sociedad ha presentado 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 solicitar la rectificación de sus autoliquidaciones correspondientes a 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 2020 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 devolución tributaria que se derive de dicha solicitud se materializará, previsiblemente, a lo largo de los ejercicios 2020 y 2021.

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.

11. Operaciones y saldos con partes vinculadas

a) Operaciones con vinculadas

El desglose de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2020 y 2019, es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros		
	Accionista Único	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras Partes Vinculadas
Ingresos			
Prestación de servicios	-	174	-
Ingresos financieros Crédito Accionista Único (Nota 6)	5.264	-	-
Total ingresos	5.264	174	-
Gastos			
Gastos Financieros	-	3	-
Dietas de administradores no ejecutivos (Nota 11-c)	-	-	504
Total gastos	-	3	504

Ejercicio 2019

	Miles de Euros		
	Accionista Único	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras Partes Vinculadas
Ingresos			
Prestación de servicios	-	208	-
Ingresos financieros Crédito Accionista Único	5.210	-	-
Ingresos financieros por dividendos	-	5.373	-
Total ingresos	5.210	5.581	-
Gastos			
Gastos Financieros	-	5	-
Dietas de administradores no ejecutivos	-	-	370
Total gastos	-	5	370

En los ejercicios 2020 y 2019 la Sociedad tiene formalizados con su Accionista Único los contratos de financiación descritos en la Nota 6. Asimismo, durante los ejercicios 2020 y 2019 no se ha concluido, modificado o extinguido anticipadamente ningún contrato entre la Sociedad y su Accionista Único o Administradores o persona que actúe por cuenta de ellos, por operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realice en condiciones normales.

b) Saldos con vinculadas

El detalle de los saldos con partes vinculadas en el balance al 31 de diciembre de 2020 y 2019 adjunto, es el siguiente:

Ejercicio 2020

	Miles de Euros	
	Accionista Único	Empresas del Grupo y Asociadas
Clientes	-	63
Créditos otorgados (Nota 6)	93.315	-
Intereses de créditos otorgados (Nota 6)	686	-
Contratos Cash Pooling	-	(6.701)
Intereses Cash Pooling	-	(22)
Otras cuentas a cobrar	-	265
Cuentas a pagar	-	(246)

Ejercicio 2019

	Miles de Euros	
	Accionista Único	Empresas del Grupo y Asociadas
Clientes	-	17
Créditos otorgados (Nota 6)	88.090	-
Intereses de créditos otorgados (Nota 6)	647	-
Contratos Cash Pooling	-	(5.883)
Intereses Cash Pooling	-	(19)
Cuentas a pagar	-	(5.629)

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 2020, los saldos derivados de ese contrato se mantienen en su totalidad con la participada Haya Titulización y ascienden a 6.701 miles de euros (5.883 miles de euros al cierre del ejercicio 2019). Los intereses devengados en el ejercicio 2020, los cuales se encuentran en su totalidad pendientes de pago al 31 de diciembre de 2020, ascienden a 3 miles de euros (5 miles de euros en el ejercicio 2019).

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, la rúbrica "Cuentas a pagar" a "Empresas de Grupo y asociadas" incluye el saldo a pagar a Housell Inmo Online Services, S.L. por el Impuesto de Sociedades. La disminución de estos saldos en 2020 respecto a 2019 se debe a la exclusión de dicha entidad del grupo fiscal (véase nota 10).

El epígrafe de otras "cuentas a cobrar" del ejercicio 2020 con empresas de grupo y asociada corresponde 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 fecha 7 de enero de 2020, Juan Hoyos ha renunciado a su cargo de presidente ejecutivo y Carlos Abad, antiguo consejero delegado, ha sido nombrado presidente no ejecutivo. Además, Enrique Dancausa ha sido designado como consejero delegado de la Sociedad.

Durante el ejercicio 2020, las funciones de Administradores de la Sociedad han sido desarrolladas por cinco hombres y una mujer (seis hombres y una mujer en el ejercicio 2019). Además, a 31 de diciembre de 2020 las funciones de Alta Dirección de la Sociedad han sido desarrolladas por ocho hombres y tres mujeres (catorce hombres y seis mujeres en el ejercicio 2019). Uno de los hombres de la Alta Dirección, ha ostentado el cargo de consejero delegado de la Sociedad (dos hombres a 31 de diciembre de 2019). 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 2020

	Miles de Euros						Pendientes de percibir
	Retribución fija	Retribución variable	Retribución en especie	Compensaciones	Indemnización	Total	
Administradores	1.012	488	1	210	-	1.711	488
Alta Dirección	2.774	-	17	100	300	3.191	-

Ejercicio 2019

	Miles de Euros						Pendientes de percibir
	Retribución fija	Retribución variable	Retribución en especie	Compensaciones	Indemnización	Total	
Administradores	1.190	1.789	1	-	-	2.980	711
Alta Dirección	3.026	1.649	14	1	84	4.774	1.572

En el ejercicio 2020 la retribución variable de la tabla adjunta corresponde con el importe devengado del plan de incentivo a largo plazo trianual (2019-2021) basado en la consecución de los resultados de la Sociedad. Debido al COVID-19 se ha registrado retribución variable adicional a 31 de diciembre de 2020. Sólo los miembros ejecutivos del Consejo de Administración tienen derecho a recibir una remuneración variable.

Las obligaciones contraídas por la Sociedad en el ejercicio 2020 en materia de pensiones respecto a la Alta Dirección de la Sociedad dominante ascienden a 118 miles de euros (97 miles de euros en el ejercicio 2019), y 24 miles de euros respecto a los Administradores (no existiendo obligación alguna de esta naturaleza contraída por la Sociedad respecto a los Administradores en el ejercicio 2019). En el ejercicio 2020, adicionalmente, se han contraído obligaciones en materia de seguros de vida respecto a la Alta Dirección de 17 miles de euros (19 miles de euros en el ejercicio 2019), y para los Administradores un total de 1 miles de euros (no habiéndose contraído obligación alguna de esa naturaleza para los Administradores en el ejercicio 2019).

En el ejercicio 2020, se ha satisfecho un importe de 34 miles de euros por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad (35 miles de euros en el ejercicio 2019).

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 2020, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad han comunicado a la secretaria 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 2020, salvo D. José María Aznar Botella quien ha comunicado que tiene la posición de socio inversor en la sociedad Siroco Real Estate, S.L., con objeto social similar al de la Sociedad.

12. 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 2020 y 2019, íntegramente desarrollado en el mercado nacional, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Comisiones por actividad	85.090	154.555
Comisión gestión de activos	63.816	98.493
Otros ingresos	25.173	37.558
Total	174.079	290.606

La práctica totalidad de los ingresos registrados por la Sociedad en el ejercicio 2020 y 2019 se corresponde con los ingresos derivados de los contratos de gestión mantenidos con seis clientes, grupo Bankia, SAREB, grupo Cajamar, Liberbank, BBVA y Divarian descritos en las Notas 1-a, 1-b, 1-c, 1-d, 1-e y 1-f. 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.

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 2020 y 2019 y del diálogo continuo con los clientes sobre los resultados de dichos indicadores, la Sociedad no ha realizado ningún pago por penalizaciones. Asimismo, la Dirección de la Sociedad considera que al 31 de diciembre de 2020 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 2020 y 2019 adjunta, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Sueldos y salarios	41.197	59.772
Seguridad social	11.675	12.631
Indemnizaciones	7.885	2.717
Otras cargas sociales	931	923
Aportaciones planes de pensiones	1.516	1.567
Total	63.204	77.610

En el ejercicio 2019 dentro de la rúbrica "Sueldos y salarios" se incluyó un importe de 12.447 miles de euros correspondientes principalmente a la retribución variable pendiente de pago al 31 de diciembre de 2020. En el ejercicio 2020 debido a la situación del COVID-19 no se ha devengado ni provisionado retribución variable alguna (véase nota 11-c).

Procedimiento de despido colectivo

Con fecha 20 de enero de 2020 la Sociedad anunció a sus empleados, representantes sindicales, bonistas y otras partes interesadas su intención de poner en marcha un procedimiento de despido colectivo (ERE) con el objetivo de crear una organización más ágil, eficiente y centrada en el cliente. El período de negociación con los representantes sindicales comenzó el 10 de febrero de 2020 y duró hasta el 10 de marzo de 2020. El 10 de marzo de 2020 la Sociedad y la mayoría de los miembros de la comisión representativa llegaron a un acuerdo en el que se definió el número total de despidos, la cuantía por despido y un período para la adhesión voluntaria al procedimiento de despido colectivo. Este periodo voluntario ha sido completado el 30 de abril de 2020 con una salida de 136 empleados y unos costes por despido de 6,4 millones de euros, que han sido incluidos dentro del epígrafe de "indemnizaciones" de la tabla superior adjunta.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020, la Sociedad ha implantado un nuevo modelo organizativo que agrupa diferentes niveles en base a criterios de experiencia, formación, responsabilidad sobre recursos económicos, personales, etc., impactando especialmente en la reducción de personal de la Alta Dirección.

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

Ejercicio 2020

	Número de empleados a cierre de ejercicio			Número medio de empleados	Empleados con minusvalía (a)
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta Dirección	8	3	11	17	-
Directivos y titulados	30	19	49	127	-
Administrativos y jefes de sección	387	428	815	790	3
Total	425	450	875	934	3

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

Ejercicio 2019

	Número de empleados a cierre de ejercicio			Número medio de empleados	Empleados con minusvalía (a)
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta Dirección	14	6	20	20	-
Directivos y titulados	101	50	151	142	-
Administrativos y jefes de sección	435	519	954	886	3
Total	550	575	1.125	1.048	3

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

En los ejercicios 2020 y 2019, dentro de las personas de Alta Dirección se incluye a un persona que ha tenido a su vez la condición de Administrador de la Sociedad (dos personas en 2019).

c) *Otros gastos de explotación*

El desglose del saldo del epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 y 2019 adjunta, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Servicios de profesionales	55.622	97.041
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4.148	5.986
Otros servicios	2.667	4.162
Arrendamientos y cánones (Nota 7)	2.587	2.773
Primas de seguros	682	791
Suministros	265	297
Servicios bancarios y similares	54	135
Reparaciones y conservación	68	139
Total	66.093	111.324

El epígrafe de "Servicios de profesionales" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2020 y 2019 adjunta incluye lo siguiente:

	Miles de Euros	
	2020	2019
Costes de intermediación de agentes por la venta de activos inmobiliarios (ventas por canal)	21.623	32.722
Costes de agencia para la gestión de activos inmobiliarios	17.022	15.061
Costes por subcontratación de Divarian para la gestión de los activos de BBVA	-	7.244
Servicios de valoración de los activos bajo gestión	141	1.416
Costes relacionados con la prevención de blanqueo de capitales de activos vendidos	759	1.773
Costes de mantenimiento de los activos de los clientes	1.954	11.510
Litigios y costes de agencias externas de recuperación de deuda	4.394	6.506
Gastos Operativos de IT	4.752	6.424
Costes no recurrentes	-	6.047
Otros Servicios Profesionales	4.977	8.338
Total Servicios de profesionales	55.622	97.041

El epígrafe "Costes de mantenimiento de los activos de los clientes" corresponde a los gastos incurridos por el mantenimiento de activos inmobiliarios bajo gestión y tiene su correspondiente impacto en ingresos dentro de la rúbrica "Otros ingresos" del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" (véase nota 15) al actuar la Sociedad en nombre de sus clientes en el mantenimiento de dichos activos. La disminución con respecto al ejercicio 2019 está relacionada principalmente con los cambios de alcance entre el anterior contrato de gestión de activos de SAREB y el nuevo contrato que ha entrado en vigor el 1 de enero de 2020 (véase la nota 1.b).

Los costes no recurrentes presentados en la tabla anterior correspondiente al ejercicio 2019 incluyen gastos asociados a transacciones no recurrentes como son M&A y costes por renovación de contratos (como por ejemplo la formalización del nuevo SLA con Sareb) o costes de asesoramiento por la integración de Divarian. En el ejercicio 2020 no se han incurrido costes no recurrentes.

En el epígrafe "Otros servicios profesionales" del ejercicio 2020 se incluyen principalmente gastos asociados al plan de transformación y al procedimiento de despido colectivo (en el ejercicio 2019 se incluyeron principalmente gastos de asesoramiento por la integración de Divarian, gastos por externalización de funciones de procesos de negocios y otros servicios de consultoría relacionados con recursos humanos).

d) Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2020 y 2019, 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	
	2020	2019
Servicios de auditoría	150	148
Otros servicios de verificación	16	22
Total servicios de auditoría y relacionados	166	170
Otros servicios	362	605
Total otros servicios profesionales	362	605

El importe en "Otros servicios" en el ejercicio 2020 ha consistido principalmente en servicios de asesoramiento prestados a la Sociedad para la integración de Divarian y en el periodo posterior a la integración (véase nota 1.f).

El importe reflejado en el epígrafe "Otros servicios de verificación" prestados por el auditor en el ejercicio 2019 se correspondieron casi en su totalidad con los trabajos prestados a la Sociedad en relación con los servicios de asegurar la información financiera de la Sociedad en el contexto de explorar la posibilidad de una salida a bolsa.

13. 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 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, requerida por la Disposición adicional tercera de la 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	
	2020	2019
Periodo medio de pago a proveedores	77	63
Ratio de operaciones pagadas	78	62
Ratio de operaciones pendientes de pago	70	71

	Miles de Euros	
	2020	2019
Total pagos realizados	116.110	140.735
Total pagos pendientes	9.989	18.353

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 las partidas "Proveedores, empresas del Grupo y asociadas" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance adjunto. Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad mantiene registradas en los mencionados epígrafes del balance adjunto, provisiones por facturas pendientes de recibir por importe de 19.762 miles de euros (33.515 miles de euros al cierre del ejercicio 2019). Dichas provisiones se corresponden a servicios recibidos en el ejercicio 2020 de los cuales no se había recibido las facturas correspondientes al 31 de diciembre de 2020.

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 de on-line en la que el plazo máximo de pago es de 30 días, a menos que se establezca otra fecha o plazo de pago en el contrato (como en los contratos de servicios de agencia en los que el plazo máximo de pago es de 45 días), sin que este plazo exceda de sesenta días en ningún caso. El plazo de pago para los proveedores está influenciado de manera significativa por la rapidez de los proveedores y acreedores en la facturación de sus servicios y/o, en menor medida, en la entrega de sus productos, así como en la rapidez de la aprobación de la factura por parte del respectivo departamento responsable. En la actualidad, la Sociedad está trabajando para agilizar el proceso de aprobación de las facturas en cada uno de los respectivos departamentos, el cual se ha visto alargado en 2020 debido a los cambios estructurales. La Sociedad aplica



un procedimiento conocido por sus proveedores y acreedores en virtud del cual la mayoría de los pagos se efectúan los días 5 y 20 de cada mes.

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 las cláusulas que permiten mitigar los riesgos de rescisión de los mismos por los clientes, cubriendo la totalidad de los perjuicios económicos por el lucro cesante que se derivarían de rescisiones por causas no imputables 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, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 9. Adicionalmente, la Dirección de la Sociedad ha preparado un presupuesto de tesorería, considerando unas hipótesis prudentes, en los que se pone de manifiesto que la Sociedad puede hacer frente a los compromisos financieros actuales y previstos para el ejercicio 2021. Asimismo, la Dirección de la Sociedad espera reducir el ratio de apalancamiento (impactado por el COVID-19 en el ejercicio 2020) a través de su capacidad de generar flujos de caja operativos.

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 está referenciado el tramo variable de los bonos emitidos durante el año 2020 (véase Nota 9), implicaría un aumento del gasto financiero de la Sociedad de 523 miles de euros en 2020 (563 miles de euros en el ejercicio 2019).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 en desarrollo, que se espera que se finalicen a lo largo del 2021. Esta consolidación podría afectar también al sector de los servicios inmobiliarios y podría afectar negativamente nuestros ingresos futuros si las nuevas entidades fusionadas deciden renegociar sus contratos de servicios existentes. En relación con esta situación, nuestros clientes Bankia y Liberbank están atravesando por dos procesos de fusión diferentes que se espera que finalicen en 2021 (siendo ambos clientes la parte adquirida), existiendo una incertidumbre sobre la futura estrategia de la entidad fusionada. Si los contratos por los que la Sociedad ha realizado un pago anticipado (y por el que se reconoce el correspondiente activo intangible en el balance adjunto) se rescindieran anticipadamente como consecuencia de lo anterior, la Sociedad tendría derecho a recibir pago compensatorio como consecuencia de la rescisión anticipada.

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. Por otro lado, durante el 2021 el cliente SAREB podría lanzar una oferta pública para la gestión de toda su cartera, lo que podría afectar a la posición actual de la Sociedad. 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.

Además, debido a la situación actual del COVID-19 el Gobierno ha implantado y extendido hasta el ejercicio 2021 una serie de medidas en relación con las moratorias de los préstamos hipotecarios, concursos y desocupaciones, que podrían afectar al negocio de la Sociedad.

e) Riesgo asociado al Coronavirus:

La aparición y expansión global del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020 ha supuesto un descenso generalizado de la actividad económica española, incluida la de la Sociedad. Los ingresos del 2020 de la Sociedad se han visto impactados y su impacto futuro dependerá de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos trimestres. La actividad económica española durante el primer trimestre del 2021 se ha visto significativamente impactada por el refuerzo de las medidas de protección sanitaria en España.

La Dirección de la Sociedad sigue evaluando la situación según la mejor información disponible y está llevando a cabo medidas proactivas y reactivas, cuando es posible. A continuación, se destacan las medidas que la Sociedad ha tomado para gestionar los siguientes riesgos:

- Riesgo de liquidez: La Sociedad, en el momento en que entró la crisis sanitaria mundial, contaba con una fuerte tesorería, no obstante, decidió el 18 de marzo de 2020, al inicio de la crisis, disponer de la totalidad de la línea crédito (RCF) (véase nota 9). El 18 de mayo de 2020, la Sociedad, a la vista de la evolución de los cobros a clientes, decidió repagar parte del crédito (por un importe de 10.500 miles de euros) reduciendo el saldo dispuesto a 3.900 miles de euros (véanse notas 9 y 14). Por otra parte, la Sociedad no tiene ninguna obligación financiera a corto plazo, a excepción de los intereses de los bonos que tiene emitidos. La Sociedad a cierre del ejercicio 2020 presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 95.265 miles de euros. Dicha posición hubiera sido aún más positiva si la Sociedad no hubiera decidido recomprar parte de los bonos (véase nota 9).



- **Riesgo operativo:** El volumen de actividad de la Sociedad ha experimentado un importante descenso desde el inicio de la crisis por el COVID-19, con una fuerte reducción de las ventas de activos inmobiliarios, las recuperaciones de activos crediticios y las bajas transformaciones de activo crediticio en activos inmobiliarios debido al cierre temporal de los juzgados en España. Sin embargo, parte de los ingresos de la Sociedad provienen de una comisión de gestión de activos que se calcula como un % de los activos bajo gestión de los contratos, y la Sociedad tiene un porcentaje relativamente alto de costes variables, que disminuyen proporcionalmente con la disminución de los volúmenes de ventas realizadas. Además, esta situación conlleva que el nivel de activos bajo gestión al cierre del ejercicio 2020 de la Socieadd sea superior al previsto hace un año y, dado que los principales contratos de negocio de gestión vencen en más de tres años, la dirección de la Sociedad espera que la menor actividad registrada en 2020 se compense dentro del periodo de duración dichos contratos si la pandemia se controla como se espera en el primer semestre de 2021 y la situación económica se normaliza. La Sociedad ha puesto en marcha un plan de contingencia centrado en medidas de reducción de costes para mitigar parte de la pérdida de ingresos prevista en el año. En este contexto, aunque con anterioridad a la crisis del COVID-19, la Sociedad ha puesto en marcha un proceso de reestructuración laboral para crear una organización más ágil, eficiente y orientada al cliente (véase Nota 12), que se espera mejore el margen operativo de la Sociedad en los próximos años.
- **Riesgo de recuperabilidad de los activos:** tal y como se menciona en el párrafo anterior, la menor actividad de la Sociedad en el ejercicio 2020 derivada del COVID-19 se verá compensada dentro del periodo de duración de los contratos de negocio de gestión de activos. Asimismo, los clientes de la Sociedad son principalmente entidades financieras de reconocida solvencia, por lo que no se han considerado incrementos de riesgos por impago por deterioro en la posición financiera de los mismos. Asimismo, la Sociedad ha evaluado la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido en base a la mejor estimación del comportamiento de las operaciones bajo un contexto post COVID, concluyendo positivamente sobre su recuperabilidad dentro del periodo establecido.

La Sociedad ha registrado en el ejercicio 2020 pérdidas de 20.060 miles de euros, situando el patrimonio neto en 12.846 miles de euros. No obstante, la Sociedad está focalizada en mantener unos márgenes de negocio sostenibles para el ejercicio 2021 y posteriores, con una recuperación gradual de los ingresos e implementado medidas de reducción de costes que deberían de llevar a la Sociedad a generar beneficios. Sin embargo, el potencial impacto del COVID-19 en la economía y en la actividad de la Sociedad, podría hacer que estas iniciativas llevadas a cabo por la Sociedad no sean suficientes para conseguir beneficios en 2021 y años posteriores.

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

14. Hechos posteriores

Con fecha 18 de febrero de 2021 la Sociedad ha procedido a repagar en su totalidad la línea de crédito por un total de 3,9 millones de euros (véase nota 9).

Haya Real Estate, S.A.U.

Informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020

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 2020.

Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

La Sociedad ha completado durante el ejercicio 2020 una serie de iniciativas clave para consolidarse como el servicer líder del mercado español:

- En noviembre de 2020 la Sociedad lanzó una oferta de recompra de bonos y recompró un importe nominal total de 51,1 millones de euros. El excedente de tesorería se use para reforzar la estructura de capital. La transacción generó una ganancia financiera de 7,7 millones de euros.
- A partir de marzo 2020 la Sociedad implantó un plan de contingencia de reducción de costes.
- 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.

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 2020 no se han producido hechos relevantes con respecto a aspectos medioambientales.

Estado de Información no Financiera

La Sociedad está incluida en el Estado de Información No Financiera Consolidado que forma parte del Informe de Gestión consolidado del Grupo Haya.

Dicho Estado de Información No Financiera ha sido elaborado considerando los requisitos establecidos en la Ley 11/2018, de 28 de diciembre, por la que se modifica el Código de Comercio, el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, y la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, en materia de información no financiera y diversidad. El Informe de Gestión consolidado del ejercicio 2019 de Grupo Haya se depositará en el Registro Mercantil de Madrid de acuerdo a los plazos legales establecidos.

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 de on-line en la que el plazo máximo de pago es de 30 días, a menos que se establezca otra fecha o plazo de pago en el contrato (como en los contratos de servicios de agencia en los que el plazo máximo de pago es de 45 días), sin que este plazo exceda de sesenta días en ningún caso. El plazo de pago para los proveedores está influenciado de manera significativa por la rapidez de los proveedores y acreedores en la facturación de sus servicios y/o, en menor medida, en la entrega de sus productos, así como en la rapidez de la aprobación de la factura por parte del respectivo departamento responsable. En la actualidad, la Sociedad está trabajando para agilizar el proceso de aprobación de las facturas en cada uno de los respectivos departamentos, el cual se ha visto alargado en 2020 debido a los cambios estructurales. La Sociedad aplica un procedimiento conocido por sus proveedores y acreedores en virtud del cual la mayoría de los pagos se efectúan los días 5 y 20 de cada mes.

Asimismo, en base a la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital y a la Resolución del ICAC del de 29 de enero de 2016, el periodo medio de pago (PMP) a proveedores del ejercicio 2020 ha sido de 77 días.

Acontecimientos importantes con posterioridad a la fecha de cierre del ejercicio

Con fecha 18 de febrero de 2021 la Sociedad ha procedido a repagar en su totalidad la línea de crédito por un total de 3,9 millones de euros.

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 los ejercicios 2020 y 2019, acciones propias.

Uso de instrumentos financieros

A cierre de los ejercicios 2020 y 2019, la Sociedad no tiene ningún instrumento financiero derivado.

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 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, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 9. Adicionalmente, la Dirección de la Sociedad ha preparado un presupuesto de tesorería, considerando unas hipótesis prudentes, en los que se pone de manifiesto que la Sociedad puede hacer frente a los compromisos financieros actuales y previstos para el ejercicio 2021. Asimismo, la Dirección de la Sociedad espera reducir el ratio de apalancamiento (impactado en el ejercicio 2020 por el COVID-19) a través de su capacidad de generar flujos de caja operativos.

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 está referenciado el tramo variable de los bonos emitidos durante el año 2020 (véase Nota 9), implicaría un aumento del gasto financiero de la Sociedad de 523 miles de euros en 2020 (563 miles de euros en el ejercicio 2019).

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 en desarrollo, que se espera que se finalicen a lo largo del 2021. Esta consolidación podría afectar también al sector de los servicios inmobiliarios y podría afectar negativamente nuestros ingresos futuros si las nuevas entidades fusionadas deciden renegociar sus contratos de servicios existentes. En relación con esta situación, nuestros clientes Bankia y Liberbank están atravesando por dos procesos de fusión diferentes que se espera que finalicen en 2021 (siendo ambos clientes la parte adquirida), existiendo una incertidumbre sobre la futura estrategia de la entidad fusionada. Si los contratos por los que la Sociedad ha realizado un pago anticipado (y por el que se reconoce el correspondiente activo intangible en el balance adjunto) se rescindieran anticipadamente como consecuencia de lo anterior, la Sociedad tendría derecho a recibir pago compensatorio como consecuencia de la rescisión anticipada.

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. Por otro lado, durante el 2021 el cliente SAREB podría lanzar una oferta pública para la gestión de toda su cartera, lo que podría afectar a la posición actual de la Sociedad. 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.

Además, debido a la situación actual del COVID-19 el Gobierno ha implantado y extendido hasta el ejercicio 2021 una serie de medidas en relación con las moratorias de los préstamos hipotecarios, concursos y desocupaciones, que podrían afectar al negocio de la Sociedad

e) Riesgo asociado al Coronavirus:

La aparición y expansión global del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020 ha supuesto un descenso generalizado de la actividad económica española, incluida la de la Sociedad. Los ingresos del 2020 de la Sociedad se han visto impactados y su impacto futuro dependerá de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos trimestres. La actividad económica española durante el primer trimestre del 2021 se ha visto significativamente impactada por el refuerzo de las medidas de protección sanitaria en España.

La Dirección de la Sociedad sigue evaluando la situación según la mejor información disponible y está llevando a cabo medidas proactivas y reactivas, cuando es posible. A continuación, se destacan las medidas que la Sociedad ha tomado para gestionar los siguientes riesgos:

- Riesgo de liquidez: La Sociedad, en el momento en que entró la crisis sanitaria mundial, contó con una fuerte tesorería, no obstante, decidió el 18 de marzo de 2020, al inicio de la crisis, disponer de la totalidad de la línea crédito (RCF). El 18 de mayo de 2020, la Sociedad, a la vista de la evolución de los cobros a clientes, decidió repagar parte del crédito (por un importe de 10.500 miles de euros) reduciendo el saldo dispuesto a 3.900 miles de euros. Por otra parte, la Sociedad no tiene ninguna obligación financiera a corto plazo, a excepción de los intereses de los bonos que tiene emitidos. La Sociedad a cierre del ejercicio 2020 presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 95.265 miles de euros. Dicha posición hubiera sido aún más positiva si la Sociedad no hubiera decidido recomprar parte de los bonos (véase la Nota 9).
- Riesgo operativo: El volumen de actividad de la Sociedad ha experimentado un importante descenso desde el inicio de la crisis por el COVID-19, con una fuerte reducción de las ventas de activos inmobiliarios, las recuperaciones de activos crediticios y las bajas transformaciones de activo crediticio en activos inmobiliarios debido al cierre temporal de los juzgados en España. Sin embargo, parte de los ingresos de la Sociedad provienen de una comisión de gestión de activos que se calcula como un % de los activos bajo gestión de los contratos, y la Sociedad tiene un porcentaje relativamente alto de costes variables, que disminuyen proporcionalmente con la disminución de los volúmenes de ventas realizadas. Además, esta situación conlleva que el nivel de activos bajo gestión al cierre del ejercicio 2020 de la Socieadd sea superior al previsto hace un año y, dado que los principales contratos de negocio de gestión vencen en más de tres años, la dirección de la Sociedad espera que la menor actividad registrada en 2020 se compense dentro del período de duración dichos contratos si la pandemia se controla como se espera en el primer semestre de 2021 y la situación económica se normaliza. La Sociedad ha puesto en marcha un plan de contingencia centrado en medidas de reducción de costes para mitigar parte de la pérdida de ingresos prevista en el año. En este contexto, aunque con anterioridad a la crisis del COVID-19, la Sociedad ha puesto en marcha un proceso de reestructuración laboral para crear una organización más ágil, eficiente y orientada al cliente (véase la Nota 12), que se espera mejore el margen operativo de la Sociedad en los próximos años.
- Riesgo de recuperabilidad de los activos: tal y como se menciona en el párrafo anterior, la menor actividad de la Sociedad en el ejercicio 2020 derivada del COVID-19 se verá compensada dentro del periodo de duración de los contratos de negocio de gestión de activos. Asimismo, los clientes de la Sociedad son principalmente entidades financieras de reconocida solvencia, por lo que no se han considerado incrementos de riesgos por impago por deterioro en la posición financiera de los mismos. Asimismo, la Sociedad ha evaluado la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido en base a la mejor estimación del comportamiento de las operaciones bajo un contexto post COVID, concluyendo positivamente sobre su recuperabilidad dentro del periodo establecido.

La Sociedad ha registrado en el ejercicio 2020 pérdidas de 20.060 miles de euros, situando el patrimonio neto en 12.846 miles de euros. No obstante, la Sociedad se ha enfocado en mantener unos márgenes de negocio sostenibles para el ejercicio 2021 y posteriores, con una recuperación gradual de los ingresos e implementado medidas de reducción de costes que deberían de conllevar a la Sociedad a generar beneficios. Sin embargo, el potencial impacto del COVID-19 en la economía y en la actividad de la Sociedad, podría hacer que estas iniciativas llevadas a cabo por la Sociedad no sean suficientes para conseguir beneficios en 2021 y años posteriores podría hacer que estas iniciativas llevadas a cabo por la Sociedad no sean suficientes para conseguir beneficios en 2021 y años posteriores

Los Administradores de la Sociedad han elaborado y formulado con fecha 23 de marzo de 2021 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., en la celebración de la reunión del 23 de marzo de 2021 del consejo de administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por el accionista único.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 253.2 de la Ley de Sociedades de Capital y 366.1º.2 del Reglamento del Registro Mercantil, se han formulado con el voto favorable de todos los miembros del Consejo de Administración pero no han sido firmadas por ninguno de ellos, ni de forma manuscrita ni mediante firma electrónica, en todos los casos, por imposibilidad material, dado que la reunión del Consejo se ha celebrado por videoconferencia, con motivo de las restricciones derivadas de la declaración del estado de alarma en todo el territorio nacional de España por el Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, que prorroga el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, y normativa posterior de desarrollo, por lo que no cuentan con las firmas de los siguientes consejeros:

- Carlos Abad Rico (DNI 50799133-E)
- Enrique Dancausa (DNI 05255585-Q)
- José María Aznar Botella (DNI 3251786-T)
- Charlotte Insinger (NIE Y-5814845-E)
- Cees Maas (NIE Y-3170330-R)
- Manuel Gonzalez Cid (DNI 51361870-H)

Las cuentas anuales, que están extendidas en 50 folios, páginas de la 1 a 50, y el informe de gestión está extendido en 5 folios, páginas de la 1 a la 5.

Firmado la secretaria del consejo



Dña. Ana Suárez Garnelo