

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

Cuentas Anuales Consolidadas  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2021,  
elaboradas conforme a las Normas  
Internacionales de Información Financiera  
adoptadas por la Unión Europea (NIIF –  
UE) e Informe de Gestión, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente



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

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

### Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Haya Real Estate, S.A. (Sociedad Unipersonal) (la Sociedad dominante) y su sociedad dependiente (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2021, la cuenta de resultados, el estado de otro resultado integral, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2021, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

### Fundamento de la opinión

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

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

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

### **Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento**

Llamamos la atención sobre la nota 3.4 de la memoria consolidada adjunta, en la que se indica que el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo al 31 de diciembre de 2021 por importe de 163 millones de euros, provocado por el vencimiento en el corto plazo de la emisión de bonos realizada en el ejercicio 2017, y que ha incurrido en pérdidas en los últimos ejercicios, que han afectado adicionalmente a su situación patrimonial. Tal y como se indica en la citada nota, a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 el Grupo ha alcanzado un acuerdo inicial con una mayoría de bonistas para acometer la refinanciación de la mencionada emisión de bonos, si bien la formalización de la misma se encuentra todavía en curso. Este hecho, junto con las otras cuestiones expuestas en la citada nota, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento y para realizar sus activos, entre ellos los activos por impuesto diferido, y hacer frente a sus pasivos por los importes y con arreglo a la clasificación con que figuran en cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 adjuntas, estimando los administradores que el proceso de refinanciación se completará de forma exitosa, permitiendo al Grupo responder a los retos financieros y patrimoniales actuales. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Además de la cuestión descrita en la sección *Incertidumbre material relacionada con la Empresa en funcionamiento*, hemos determinado que los riesgos que se describen a continuación son los riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

## Reconocimiento de ingresos no facturados

### Descripción

Tal y como se describe en las notas 1 y 16 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo tiene como actividad principal la gestión en exclusiva de determinados activos inmobiliarios y crediticios de 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 del Grupo, de las distintas condiciones y términos establecidos en los contratos formalizados con los mismos. Las citadas condiciones y términos llevan al Grupo, en determinadas ocasiones, a reconocer el ingreso asociado a las operaciones antes de emitir la correspondiente facturación, incluyendo el epígrafe “Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar” del estado de situación financiera consolidado adjunto, operaciones no facturadas, tal y como se describe en la nota 9 de la memoria consolidada adjunta. Este hecho motiva que el reconocimiento de ingresos no facturados haya sido un área de atención significativa para nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Adicionalmente, hemos realizado pruebas para verificar la ocurrencia y exactitud de los ingresos reconocidos en 2021 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 2021 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 al Grupo (notas 1, 4.13, 9 y 16 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas).

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

### Descripción

Tal y como se describe en las notas 1 y 5 de la memoria consolidada del ejercicio 2021 adjunta, en años anteriores, el Grupo adquirió la exclusividad de la gestión de los activos inmobiliarios del grupo Bankia (actualmente Caixabank) y del grupo Liberbank (actualmente Unicaja), y reconoció los correspondientes activos intangibles, sujetos a amortización. El valor neto contable al 31 de diciembre de 2021 de los citados activos intangibles asciende a 50.017 y 2.332 miles de euros, respectivamente.

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

Cabe destacar que en relación con el contrato de servicios del grupo Unicaja, el cliente en diciembre 2021 ha comunicado al Grupo la cancelación anticipada del mismo, habiendo el Grupo, en consecuencia, evaluado la existencia del derecho a recibir una compensación del cliente como resultado de la decisión de cancelación anticipada adoptada por éste, concluyendo

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

En este sentido, hemos analizado la coherencia de las previsiones de flujos de efectivo que contemplan dichos test con el plan de negocio aprobado por el consejo de administración, así como con los resultados operativos y económicos del Grupo en ejercicios anteriores asociados a la gestión de los citados activos. Asimismo, hemos analizado las desviaciones que se han producido en los últimos ejercicios con respecto de las correspondientes proyecciones incluidas en los test de deterioro preparadas en el ejercicio anterior, para validar la razonabilidad del proceso de estimación y de las diferencias observadas.

## Recuperabilidad de "Otros activos intangibles de contratos – Negocio de gestión grupo CaixaBank y Negocio de gestión grupo Unicaja"

### Descripción

que el mismo es prácticamente cierto y, por tanto, reconociendo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 un activo financiero por el importe que estima que será probable que recupere. Las notas 1-d y 5 de la memoria consolidada del ejercicio 2021 adjunta detallan los efectos de esta situación y de los resultados del test de deterioro.

La realización de estas estimaciones requiere de la aplicación de juicios significativos, tal y como se describe en la nota 5 de la memoria consolidada adjunta. Estos aspectos, unido a la magnitud de los citados activos intangibles registrados en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021, determinan la consideración de este aspecto como uno de los más relevantes en nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

Hemos evaluado los impactos de la cancelación anticipada del contrato de Unicaja y el tratamiento contable otorgado por el Grupo a tal situación. Para ello, entre otros, hemos obtenido la confirmación de los asesores legales del Grupo acerca del derecho a compensación y de los factores considerados por la dirección para determinar el valor razonable del mismo. Asimismo, hemos involucrado a nuestros expertos internos legales para evaluar la razonabilidad de tal confirmación.

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

## Activos por impuesto diferido

### Descripción

Tal y como se describe en la nota 19, el estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2021 del Grupo incluye un saldo de 26.148 miles de euros de activos por impuesto diferido que se corresponde principalmente con créditos por pérdidas fiscales por importe de 12.873 miles de

### Procedimientos aplicados en la auditoría

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

## Activos por impuesto diferido

### Descripción

euros, reconocidos en ejercicios anteriores, y con las diferencias temporarias deducibles asociadas a los deterioros de los activos intangibles, por importe de 9.050 miles de euros.

Al cierre del ejercicio, la dirección del Grupo prepara un modelo financiero para evaluar la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido registrados, tomando en cuenta el marco legislativo aplicable y los últimos planes de negocio aprobados por el consejo de administración así como los periodos de reversión previstos en relación a las diferencias temporales activadas en el estado de situación financiera consolidado. Como resultado de tal evaluación, el Grupo ha dado de baja un importe de 8.017 miles de euros correspondientes a créditos fiscales por bases imponibles negativas, al considerar que no existía suficiente evidencia para su reconocimiento.

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

### Procedimientos aplicados en la auditoría

- El proceso de elaboración del citado modelo financiero, el cual se basa sustancialmente en i) los volúmenes de actividad asociados a los contratos de gestión de activos existentes al cierre del ejercicio 2021 y a los flujos de efectivo derivados de tales volúmenes, ii) en las estimaciones de servicios que se prestarán a los actuales clientes, adicionales a los servicios formalmente contratados, y iii) en las estimaciones de servicios que se prestarán a otros futuros clientes, basadas en el entendimiento de la dirección del Grupo del sector y de las oportunidades que se espera que se deriven del proceso de consolidación bancaria y de la situación económica actual.
- Los criterios utilizados en el cálculo de los activos por impuesto diferido.
- La información base utilizada por la dirección en su análisis de la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido, comprobando su coherencia con los datos históricos y con el modelo financiero preparado en el ejercicio anterior para este mismo análisis.

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

## Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2021, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en:

- a) Comprobar únicamente que el estado de información no financiera consolidado se ha facilitado en la forma prevista en la normativa aplicable y, en caso contrario, a informar sobre ello.
- b) Evaluar e informar sobre la concordancia del resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito anteriormente, hemos comprobado que la información mencionada en el apartado a) anterior se facilita en la forma prevista en la normativa aplicable y que el resto de la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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



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

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

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

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

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

Inscrito en el R.O.A.C. nº 21251

28 de marzo de 2022

## **Anexo de nuestro informe de auditoría**

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

---

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales consolidadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

- **Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.**

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

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

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

**Haya Real Estate, S.A.U. y Sociedad dependiente (Grupo Haya)**  
Estados financieros del ejercicio finalizado a 31 de diciembre 2021 y sus  
correspondientes notas



**HAYA REAL ESTATE, S.A.U.  
Y SOCIEDAD DEPENDIENTE**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE**  
**DE 2021**  
(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2021	31/12/2020
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Activos intangibles	5	137.045	200.892
Propiedad, planta y equipos	4.4	2.933	4.536
Activos por derecho de uso	8	2.505	3.272
Inversiones financieras a largo plazo	7	768	94.235
Activos por impuesto diferido	19.6	26.148	30.702
Fondo de comercio	6	2.067	6.332
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>171.466</b>	<b>339.969</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Activos no Corrientes mantenidos para la venta	10	6.355	-
Activos financieros a corto plazo-		308.060	148.346
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	91.278	93.612
Inversiones financieras a corto plazo	7	99.669	709
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	117.113	54.025
Otros activos corrientes		595	303
<b>Total activos corrientes</b>		<b>315.010</b>	<b>148.649</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>486.476</b>	<b>488.618</b>
<b>PATRIMONIO NETO:</b>			
Capital suscrito	11.1	9.683	9.683
Prima de emisión	11.2	45.831	45.831
Reservas de la Sociedad dominante	11.3	(44.260)	(25.884)
Reservas de las dependientes	11.3	-	635
Aportaciones de socios	11.4	3.900	3.900
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(11.708)	(19.011)
<b>Patrimonio neto atribuible a la Sociedad dominante</b>		<b>3.446</b>	<b>15.154</b>
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>3.446</b>	<b>15.154</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Deudas con entidades de crédito, obligaciones y otros valores negociables	12	-	420.034
Provisiones a largo plazo	4.12	3.829	3.324
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	8	960	1.795
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>4.789</b>	<b>425.153</b>
<b>CURRENT LIABILITIES:</b>			
Pasivos no Corrientes mantenidos para la venta	10	1.564	-
Deudas con entidades de crédito, obligaciones y otros valores negociables	12	424.920	6.726
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	8	1.653	1.637
Otros pasivos financieros		5.557	4.996
Otros pasivos corrientes	13	12.924	5.472
Acreeedores comerciales	13	31.377	29.234
Acreeedores con empresas de Grupo y asociadas	21.2	246	246
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>478.241</b>	<b>48.311</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>486.476</b>	<b>488.618</b>

Las notas explicativas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2021.

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

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA  
DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**  
(Miles de euros)

	Notas	2021	2020
<b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	16	223.011	177.022
Otros gastos de explotación	17.2	(73.573)	(67.130)
Gastos de personal	17.1	(60.847)	(64.149)
Amortización	4.4, 5 y 8	(60.889)	(51.823)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	4.5 y 5	(16.526)	(5.491)
<b>Resultado de explotación</b>		<b>11.176</b>	<b>(11.571)</b>
Ingresos financieros	7 y 21	5.564	12.941
Gastos financieros	8 y 12	(24.761)	(28.008)
<b>Resultado financiero</b>		<b>(19.197)</b>	<b>(15.067)</b>
<b>Resultado antes de impuestos</b>		<b>(8.021)</b>	<b>(26.638)</b>
Impuesto sobre Sociedades	19.4	(3.687)	7.627
<b>Resultado del ejercicio de operaciones continuadas</b>		<b>(11.708)</b>	<b>(19.011)</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>(11.708)</b>	<b>(19.011)</b>
Atribuible al Accionista Único de la Sociedad dominante	18	(11.708)	(19.011)
<b>Pérdida por acción</b>			
Básica y diluida (en Euros)	23	(1,21)	(1,96)

Las notas explicativas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2021.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

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

	Notas	2021	2020
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (I)</b>			
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		(11.708)	(19.011)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		-	-
Transferencia a la cuenta de resultados consolidada		-	-
<b>TOTAL TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (III)</b>		-	-
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(11.708)</b>	<b>(19.011)</b>

Las notas explicativas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante del estado de otro resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

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

	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reservas de la Sociedad Dominante	Reservas de Sociedades Dependientes	Aportaciones de Socios	Resultado del Ejercicio	Patrimonio Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	9.683	45.831	12.127	-	3.900	(37.376)	34.165
Trasposos a pérdidas acumuladas Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2020	-	-	(38.011)	635	-	37.376	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	9.683	45.831	(25.884)	635	3.900	(19.011)	(19.011)
Trasposos a pérdidas acumuladas Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2021	-	-	(19.894)	883	-	19.011	-
Otros cambios (véase Nota 2)	-	-	1.518	(1.518)	-	(11.708)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	9.683	45.831	(44.260)	-	3.900	(11.708)	3.446

Las notas explicativas 1 a 25 adjuntas forman parte integral del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.



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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021**

(Miles de euros)

	Notas	2021	2020
<b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
Resultado antes de impuestos		(8.021)	(26.638)
<b>Ajustes al resultado:</b>			
Amortización de activos (+)	4.4 y 5 y 8	60.889	51.823
Ingresos financieros (-)		(5.564)	(12.941)
Gastos financieros (+)		24.761	28.008
Provisiones, deterioros y pérdidas por enajenaciones (+)		16.987	7.318
<b>Resultado ajustado</b>		<b>89.052</b>	<b>47.570</b>
<b>Impuestos sobre beneficios satisfechos</b>		<b>988</b>	-
<b>Aumento/(Disminución) en el activo y pasivo circulante</b>			
Aumento/(Disminución) de cuentas de activo corriente		330	60.187
Aumento/(Disminución) de cuentas de pasivo corriente		11.089	(37.695)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)</b>		<b>101.459</b>	<b>70.062</b>
<b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
<b>Pagos por inversiones:</b>			
Activos materiales		(322)	(940)
Otros activos intangibles	5	(9.769)	(12.631)
Activos por derecho de uso	8	(1.828)	(1.890)
<b>Cobros por desinversiones:</b>			
Otros activos financieros e intereses recibidos		-	23
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (2)</b>		<b>(11.919)</b>	<b>(15.438)</b>
<b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>			
Obtención de financiación con-			
Entidades de crédito	12	-	14.400
Cancelación de financiación con-			
Entidades de crédito	12	(3.900)	(53.873)
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito, bonos y otros		(22.552)	(25.408)
<b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)</b>		<b>(26.452)</b>	<b>(64.881)</b>
<b>4. Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes (1+2+3)</b>		<b>63.088</b>	<b>(10.257)</b>
<b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>		<b>54.025</b>	<b>64.282</b>
<b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>		<b>117.113</b>	<b>54.025</b>

Las notas explicativas 1 a 25 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2021.

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

Memoria consolidada del  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2021

### **1. Actividad del Grupo**

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

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

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

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

Haya Real Estate, S.A.U. es la Sociedad dominante de su sociedad participada Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (en adelante, Haya Titulización). La Sociedad dominante y la citada sociedad participada forman el Grupo Haya (en adelante, el Grupo) a 31 de diciembre de 2021 y 2020. Con fecha 27 de octubre de 2021, la Sociedad dominante ha firmado un acuerdo con un inversor para la venta del 100% de las acciones de su filial Haya Titulización (ver Nota 10).

La actividad desarrollada por la Sociedad dominante en el presente ejercicio ha consistido, fundamentalmente, en la gestión de activos inmobiliarios y crediticios de terceras partes. Por otra parte, la actividad de la sociedad dependiente Haya Titulización ha consistido en la constitución, administración y representación legal de fondos de titulización de activos, fondos de titulización hipotecaria y fondos de activos bancarios.

La Sociedad dominante es una sociedad unipersonal, íntegramente participada por Promontoria Holding 62, B.V. (en adelante, el Accionista Único). La Sociedad dominante, por tanto, está sujeta al régimen de unipersonalidad, habiendo declarado dicha circunstancia al Registro Mercantil. En ese sentido, se desglosan en la Nota 21 los contratos que tiene formalizados con su Accionista Único, así como los saldos y transacciones que mantiene con el mismo. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2020, formuladas el 23 de marzo de 2021 por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, fueron aprobadas por el Accionista Único el 29 de abril de 2021.

## Actividad del Grupo

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.b. Contrato SAREB

El contrato de prestación de servicios de gestión de activos propiedad de SAREB suscrito con CaixaBank (anteriormente Bankia) y descrito en el apartado anterior, finalizó el 31 de diciembre de 2014. Durante el segundo semestre del ejercicio 2014, SAREB realizó un concurso para la adjudicación de un contrato de prestación de servicios para la administración y gestión de sus activos a favor de varios operadores, resultando la Sociedad dominante adjudicataria del contrato de gestión en exclusiva de un paquete de activos financieros de origen CaixaBank el 30 de diciembre de 2014 por un periodo de cinco años. Este contrato se elevó a público el 30 de diciembre de 2014 y el comienzo efectivo de la prestación de los servicios se produjo el 1 de enero de 2015.

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

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

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

En los últimos meses de 2021 Sareb lanzó el proceso de licitación para adjudicar el nuevo contrato de gestión de activos crediticios e inmobiliarios para el periodo que comienza el 1 de julio de 2022. En febrero de 2022 Sareb ha hecho público que el Grupo no ha sido seleccionado para ser uno de los *servicers* seleccionados en el marco del citado proceso. En consecuencia, el contrato actual con Sareb no será prorrogado ni sustituido y el Grupo seguirá prestando sus servicios hasta el 30 de junio de 2022 (véase Nota 17.1).

#### **1.c. Combinación de negocios – Cajamar**

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

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

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

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

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

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

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

En el ejercicio 2021, en el contexto de la consolidación del sector bancario, el grupo Liberbank se ha fusionado con el grupo Unicaja. En ese contexto, el 2 de diciembre de 2021 la Sociedad dominante ha recibido una notificación formal de Unicaja comunicando la terminación anticipada del contrato, la cual será efectiva el 2 de junio de 2022. Esta terminación anticipada está permitida de acuerdo con los términos contractuales e implica un pago compensatorio por parte de Unicaja que se calculará a partir de la fecha de terminación anticipada de acuerdo con la fórmula acordada por las partes en el momento de la negociación del acuerdo (ver Nota 5).

#### **1.e Contrato BBVA**

Con fecha 10 de octubre de 2018, la Sociedad dominante formalizó un contrato con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("BBVA") y otras sociedades vinculadas ("Grupo BBVA") para la gestión en exclusiva de determinados activos

inmobiliarios propiedad del Grupo BBVA, por un período de ocho años y una posible renovación de hasta dos años adicionales. El contrato suscrito no requirió ningún pago por parte de la Sociedad dominante.

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

#### **1.f Combinación de negocios-Divarian**

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

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

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

#### **Aspectos medioambientales**

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

## **2. Sociedades del Grupo**

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

**Ejercicio 2021**

Sociedad	Participación directa	Miles de euros						Valor neto según libros de la participación
		Capital (b)	Prima de emisión (b)	Reservas (b)	Aportaciones de socios (b)	Resultado de explotación (b)	Resultado del ejercicio (b)(c)	
<b>Sociedad dominante-</b> Haya Real Estate, S.A.U. (a) (d)	-	9.683	45.832	(46.569)	3.900	9.657	(11.322)	-
<b>Sociedad del Grupo-</b> Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (a) (d)	100%	1.000	-	3.550	-	1.110	872	5.422
								8.815

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

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

(c) No existen resultados por operaciones discontinuadas.

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

**Ejercicio 2020**

Sociedad	Participación directa	Miles de euros						Valor neto según libros de la participación
		Capital (b)	Prima de emisión (b)	Reservas (b)	Aportaciones de socios (b)	Resultado de explotación (b)	Resultado del ejercicio (b)(c)	
<b>Sociedad dominante-</b> Haya Real Estate, S.A.U. (a) (d)	-	9.683	45.831	(26.507)	3.900	(13.124)	(20.060)	-
<b>Sociedad del Grupo-</b> Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (a) (d)	100%	1.000	-	5.113	-	1.156	883	6.997
								9.744

(a) Sociedades cuyas cuentas anuales al 31 de diciembre de 2020 fueron auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Datos obtenidos de los respectivos estados financieros al 31 de diciembre de 2020.

(c) No existen resultados por operaciones discontinuadas.

(d) La totalidad de los instrumentos de patrimonio representativos del capital de la sociedad dependiente se encuentra pignorada en garantía por la emisión de bonos.

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

En el ejercicio 2021, la filial Haya Titulización ha repartido dividendos a la Sociedad dominante por un importe de 2.447 miles de euros, de los cuales 1.518 miles de euros fueron generados por la filial desde su adquisición por parte de la Sociedad dominante. En el ejercicio 2020 no se distribuyeron dividendos a la Sociedad dominante.

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

#### **Variación en el perímetro de consolidación**

No se han producido cambios en el perímetro de consolidación durante los ejercicios 2021 y 2020. Resaltar que la sociedad Haya Titulización se encuentra en proceso de venta (véanse Notas 1 y 10).

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

#### **3.1 Marco normativo de información financiera aplicable al Grupo**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2021 han sido formuladas:

- De acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o International Financial Reporting Standards o IFRS), según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas (no existe ningún principio contable que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse).
- En la Nota 4 se resumen los principios contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2021.
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.
- A partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad dominante y la restante entidad integrada en el Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, y las cuentas anuales individuales de Haya Real Estate, S.A.U. y de la sociedad dependiente, se someterán a la aprobación de los respectivos Accionista y Socio Únicos, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2021 (NIIF) difieren de los utilizados por las entidades integradas en el mismo (normativa local), en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones, cuando ha sido necesario, para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas en la Unión Europea.

#### **3.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

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

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

- El coste de las combinaciones de negocio (véase Nota 4.2).
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (véanse Notas 4.1 y 4.4).
- La valoración del Importe recuperable de los activos intangibles y fondos de comercio para determinar la existencia de posibles pérdidas por deterioro de los mismos (véanse Notas 4.3 y 4.5).
- La valoración de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.7).
- El cálculo del deterioro de valor de los créditos por operaciones comerciales (véase Nota 4.7).
- La evaluación de la recuperación de activos por impuesto diferido (véase Nota 4.14).
- El cálculo de provisiones, contingencias y otras obligaciones con el personal (véanse Notas 4.11 y 4.12).
- La gestión del riesgo financiero (véanse Notas 3.4 y 11.5)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2021 sobre los hechos analizados y su evolución hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios lo que se haría, conforme a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores", de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de resultados consolidada.

Durante el ejercicio 2021 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2020 a excepción del cambio en la vida útil y del deterioro del activo intangible asociado al contrato de gestión de activos de Unicaja (véanse Notas 4.1 y 5).

### 3.3 Información comparativa

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas referida al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2021 se presenta exclusivamente a efectos comparativos con la información del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2020.

### 3.4 Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2021, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 163.231 miles de euros, con motivo del vencimiento de los bonos en un plazo inferior a un año, y que por tanto han sido clasificados dentro del pasivo corriente en el estado de información financiera consolidado adjunto (véase Nota 12).

Durante 2021, el Grupo ha generado un beneficio operativo por importe de 11.176 miles de euros. Tras incurrir en un gasto financiero neto por importe de 24.202 miles de euros relacionado con los bonos emitidos, el Grupo se sitúa en unas pérdidas netas de 11.708 miles de euros. Estas pérdidas sumadas a las incurridas en ejercicios anteriores, principalmente por la situación de Covid-19 (véase Nota 4.5), han llevado a una situación en la que la posición de Patrimonio Neto de la Sociedad dominante es inferior a la mitad del Capital Social, lo que supone una situación técnica de disolución acorde al artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital. Sin embargo, el Gobierno español ha aprobado una moratoria temporal que establece que las pérdidas incurridas durante los ejercicios 2021 y 2020 no serán consideradas a efectos de una potencial situación de disolución de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital y, por tanto, cualquier obligación de los Administradores de convocar una junta de accionistas sólo tendrá lugar al formular las cuentas anuales del ejercicio 2022, es decir, a principios del ejercicio 2023 en caso de que no se extienda la moratoria temporal.

En febrero de 2022, SAREB ha hecho público que el Grupo no ha sido seleccionado como uno de sus *servicers* para sus nuevos contratos de gestión de activos. Por lo tanto, el Grupo no prorrogará el contrato actual que vence el 30 de junio de 2022 (véase Nota 1.b).



Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha generado flujos de efectivo positivos de las actividades de explotación por importe de 101.459 miles de euros y se espera que el Grupo siga generando flujos de efectivo positivos en los próximos años. En este contexto, el Grupo y su único accionista han estado trabajando de forma proactiva y diligente en la exploración de alternativas para reducir el riesgo de refinanciación, mejorar su estructura de capital y reforzar su estabilidad a largo plazo, resolviendo los actuales retos financieros, económicos y patrimoniales que conllevan la existencia de una incertidumbre material que puede arrojar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento.

En febrero de 2022, el Grupo y un comité ad hoc que representa más del 60% de los bonos emitidos han alcanzado un acuerdo (el "*Lock-up Agreement*" o "LUA") para apoyar la refinanciación de la deuda y una recapitalización del Grupo. Este acuerdo permitirá al Grupo, tras un repago parcial de los bonos actuales, intercambiar los mismos por unos nuevos bonos emitidos por una nueva sociedad matriz del Grupo que incluirá, como términos relevantes (i) una extensión de su vencimiento hasta noviembre de 2025, (ii) un aumento de los tipos de interés, (iii) algunas cláusulas de *cash sweep*, (iv) y la adquisición de una participación minoritaria en el Grupo por parte de los tenedores del bono. La nueva estructura corporativa permitirá mejorar la estructura de capital de la Sociedad dominante para evitar cualquier situación de desequilibrio patrimonial en los próximos ejercicios. A la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas, el acuerdo (el "LUA") ha sido aprobado por tenedores de los bonos que representan más del mínimo del 75% del valor de los bonos, necesario para implementar los acuerdos conforme al esquema que presenta la legislación británica (véase Nota 12). El Grupo está cumpliendo con los hitos del proceso de refinanciación y actualmente prevé que la finalización del mismo se produzca a finales del segundo trimestre de 2022.

A la vista de los procesos de refinanciación y recapitalización y de los flujos de caja futuros que el Grupo espera generar en el año 2022 y siguientes con sus contratos de gestión de activos y nuevas oportunidades de negocio, incluso sin el nuevo contrato de gestión de activos de SAREB y el actual contrato de gestión de activos de Unicaja, la dirección del Grupo considera que el Grupo podrá recuperar los activos corrientes y hacer frente a los pasivos corrientes, y en ese contexto, los Administradores han elaborado las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento, que establece que los activos y pasivos se realizarán y liquidarán, respectivamente, en el curso normal del negocio.

### 3.5 Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. No se han producido operaciones en moneda extranjera en los ejercicios 2021 y 2020.

### 3.6 Principios de consolidación

#### *Entidades dependientes*

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

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

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

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

En las presentes cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2021 se han incluido, de acuerdo con los métodos de integración aplicables en cada caso, todas aquellas sociedades pertenecientes al Grupo, de acuerdo con el contenido del artículo 42 del Código de Comercio. En ese sentido, los Administradores de la Sociedad dominante consideran que las presentes cuentas anuales consolidadas incluyen todas las sociedades pertenecientes al Grupo al 31 de diciembre de 2021.

### 3.7 Normas e interpretaciones aplicadas

En el ejercicio 2021, el Grupo ha aplicado en las cuentas anuales consolidadas todas las normas, modificaciones e interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera, según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo, así como con el Código de Comercio, la normativa de obligado cumplimiento aprobada por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas y el resto de normativa española que resulte de aplicación. No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas, se haya dejado de aplicar en su preparación.

### 3.8 Entrada en vigor de nuevas normas contables

#### 3.8.1 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que han comenzado el 1 de enero de 2021

Durante el ejercicio 2021 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las presentes cuentas anuales consolidadas:

Normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
<b>Aprobadas para su uso en la UE</b>		
Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 Reforma de los Tipos de Interés de referencia – Fase 2	Modificaciones a la NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16 relacionadas con la reforma de los índices de referencia	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 4 Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9	Diferimiento de la aplicación de la NIIF 9 hasta 2023.	1 de enero de 2021
Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos – Mejoras en rentas	Modificación para ampliar el plazo de aplicación de la solución práctica de la NIIF 16 prevista para las mejoras de alquiler relacionadas con el COVID-19.	1 de enero de 2021

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

#### 3.8.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2021 (aplicables de 2021 en adelante)

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

Normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
<b>Aprobadas para su uso en la UE</b>		
Modificación a la NIIF 3 Referencia al Marco Conceptual	Se actualiza la NIIF 3 para alinear las definiciones de activo y pasivo en una combinación de negocios con las contenidas en el marco conceptual. Además, se introducen ciertas aclaraciones relativas al registro de pasivos y activos contingentes.	1 de enero 2022
Modificación a la NIC 16 Ingresos obtenidos antes del uso previsto	La modificación prohíbe deducir del coste de un inmovilizado material cualquier ingreso obtenido de la venta de los artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. Los ingresos por la venta de tales muestras, junto con los costes de producción, deben registrarse en la cuenta de resultados	1 de enero 2022
Modificación a la NIC 37 Contratos onerosos – Coste de cumplir un contrato	La modificación explica que el coste directo de cumplir un contrato comprende los costes incrementales de cumplir ese contrato y una asignación de otros costes que se relacionan directamente con el cumplimiento del contrato.	1 de enero 2022
Mejoras a las NIIF Ciclo 2018-2020	Modificaciones menores a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.	1 de enero 2022
Modificaciones a la NIC 1	Clarificaciones respecto a la presentación de pasivos como corrientes o no corrientes.	1 de enero 2023 (1)
Modificaciones a la NIC 1 Desglose de políticas contables	Modificaciones que permiten a las entidades identificar adecuadamente la información sobre políticas contables materiales que debe ser desglosada en los estados financieros.	1 de enero 2023
Modificación a la NIC 8 Definición de estimación contable	Modificaciones y aclaraciones sobre qué debe entenderse como un cambio de una estimación contable.	1 de enero 2023
Modificación a la NIC 12 Impuestos diferidos derivados de activos y pasivos que resultan de una única transacción	Clarificaciones sobre cómo las entidades deben registrar el impuesto diferido que se genera en operaciones como arrendamientos y obligaciones por desmantelamiento	1 de enero 2023 (1)
NIIF 17 Contratos de seguro y sus modificaciones	Modificaciones sobre los requisitos de transición de la aplicación inicial de la NIIF 17 para las compañías de seguros que aplican la NIIF 17 y la NIIF 9	1 de enero 2023

(1) Pendiente de adaptación por la Unión Europea.

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

#### **4. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados**

Conforme a lo indicado en la Nota 2, el Grupo ha aplicado las políticas contables de acuerdo con los principios y normas contables recogidos en las NIIF adoptadas por la Unión Europea, así como el resto de la legislación mercantil vigente a la fecha de cierre de las presentes cuentas anuales consolidadas. En este sentido, se detallan



a continuación únicamente aquellas políticas que son específicas de la actividad del Grupo y aquellas consideradas significativas atendiendo a la naturaleza de sus actividades.

#### **4.1 Activos intangibles**

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

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

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

Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, si bien, con ocasión de cada cierre contable, las entidades consolidadas revisan sus respectivas vidas útiles remanentes con objeto de asegurarse de que éstas siguen siendo indefinidas o, en caso contrario, proceder en consecuencia. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existe activo alguno reconocido en el estado de situación financiera consolidado adjunto, cuya vida útil sea indefinida, distintos de los fondos de comercio reconocidos (véase Nota 4.3).

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

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

##### ***Patentes, licencias, marcas y similares***

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

##### ***Aplicaciones informáticas***

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

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

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

##### ***Otros activos intangibles***

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



En relación con el contrato de Unicaja y la notificación por parte del cliente en diciembre de 2021 de la terminación anticipada del SLA (véase Nota 1.d), el Grupo ha modificado la vida útil del activo intangible asociado al contrato de gestión de Unicaja en función del nuevo vencimiento, establecido en junio de 2022. Este cambio de estimación ha sido aplicado de manera prospectiva, reconociendo un mayor gasto de amortización en 2021 por importe de 8.695 miles de euros respecto a lo que hubiera supuesto mantener la vida útil anterior. No obstante, considerando el deterioro reconocido a 31 de diciembre de 2021, dicho cambio no tendrá impacto en 2022.

#### 4.2 Combinaciones de negocio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.3 Fondo de comercio

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

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

Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio.

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

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

El fondo de comercio se considera un activo de la sociedad adquirida y, por tanto, en el caso de una sociedad dependiente con moneda funcional distinta del euro, se valora en la moneda funcional de esta sociedad, realizándose la conversión a euros al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera consolidado.

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

#### 4.4 Propiedad, planta y equipo

Los bienes comprendidos en el epígrafe "Propiedad, planta y equipo", de uso propio, se encuentran registrados a su coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida, conforme al criterio descrito en la Nota 4,5 siguiente.

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

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

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

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

La dotación del ejercicio 2021 correspondiente a la amortización del inmovilizado material ha ascendido a 1.775 miles de euros (2.096 miles de euros en el ejercicio 2020).

#### 4.5 Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles

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

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

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

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

Debido a la finalización anticipada del contrato de Unicaja (junio de 2022), el Grupo ha registrado un deterioro de 16.531 miles de euros para ajustar el valor neto contable del activo intangible asociado a la gestión del contrato al valor en uso estimado. Adicionalmente, el Grupo ha registrado una cuenta a cobrar, en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del estado de situación financiera consolidado adjunto, por la estimación del pago compensatorio (véase Nota 5).

#### *Incertidumbres relacionadas con la situación del COVID-19*

Durante 2021, el Grupo ha experimentado una recuperación gradual de su actividad en comparación con 2020, impulsada por una mejora de la situación económica. Esta recuperación dependerá en gran medida de la evolución y la extensión de la pandemia debido a las nuevas variaciones del virus y a los procesos de vacunación. En relación con esta situación, el Grupo ha hecho su mejor estimación para incluir el impacto de Covid-19 en la recuperabilidad de los activos intangibles asociados a la gestión de los contratos y ha realizado un test de deterioro para cada uno de ellos. El Grupo ha tenido en cuenta la recuperación gradual de la economía y la vida restante de los contratos, ya que la mayoría de ellos expirarán en más de dos años. Además, durante 2021 y 2020 el Grupo ha aplicado medidas de contención de costes (como la reducción de costes directos, el ahorro en gastos de explotación y el proceso de despido colectivo llevado a cabo en el primer trimestre de 2020) para mejorar el margen de contribución de los contratos.

#### **4.6 Arrendamientos**

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

#### **4.7 Activos y pasivos financieros**

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

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

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

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

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

1. Activos financieros a coste amortizado: estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho coste amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del período cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe de "Ingresos financieros".



2. Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados consolidada. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados consolidada dentro del epígrafe "Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros" en el período en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

#### *Deterioros de activos financieros*

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

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

#### *Pasivos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.8 Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta**

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

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

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

#### **4.9 Instrumentos de patrimonio**

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

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

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

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

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

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

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición. Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo no mantiene activos o pasivos financieros que se valoren a valor razonable de forma recurrente.

#### 4.11 Indemnizaciones por cese y otras obligaciones con el personal

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo ha registrado un importe de 516 miles de euros en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto en concepto de indemnizaciones pendientes de liquidar (85 miles de euros al 31 de diciembre de 2020).

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

Por último, la Sociedad dominante ha concedido planes de incentivos al Consejero Delegado, a los miembros de la Alta Dirección y a determinados empleados clave. Estos planes de incentivos están diseñados para alcanzar determinados objetivos, esencialmente relacionados con el principio de empresa en funcionamiento del Grupo, y para retener a los principales directivos del Grupo. Si se cumplen las condiciones, los incentivos se pagarán en efectivo en 2023. A 31 de diciembre de 2021, considerando la situación actual de las condiciones a cumplir, el Grupo ha registrado una provisión de 228 miles de euros en el estado de situación financiera consolidado.

#### 4.12 Provisiones

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo mantiene registrado en el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del estado de situación financiera consolidado adjunto un importe de 3.829 miles de euros (3.324 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) en concepto de provisiones por procedimientos legales en curso y otras contingencias, principalmente.

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

#### **4.13 Reconocimiento de Ingresos y gastos**

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

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

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

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

#### **4.14 Impuesto sobre beneficios y activos y pasivos por impuesto diferido**

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

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

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

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

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

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

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

En 2021 y 2020, la Sociedad dominante y su sociedad dependiente tributan por el Impuesto de Sociedades en régimen de consolidación fiscal 0275/18 en conjunto con una sociedad vinculada (véanse Notas 19 y 21).

#### **4.15 Transacciones en moneda extranjera**

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, todas las sociedades incluidas en la consolidación tienen el euro como moneda funcional.

En los ejercicios 2021 y 2020, 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 consolidada.

#### **4.16 Transacciones con vinculadas**

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado (véase Nota 21). Adicionalmente, la documentación de los precios de transferencia se encuentra actualmente en proceso de actualización, con el objetivo de finalizarla en el plazo requerido (antes de la presentación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2021), en base a los requisitos establecidos por la normativa fiscal vigente, por lo que la Dirección del Grupo considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

#### **4.17 Estado de flujos de efectivo consolidado**

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

#### **4.18 Homogeneización de partidas**

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

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

#### **4.19 Clasificación de saldos entre corriente y no corriente**

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

### **5. Activos intangibles**

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas de "Activos intangibles" y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

## Ejercicio 2021

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

Ejercicio 2020

	Miles de euros			
	Saldos al 31/12/2019	Adiciones	Bajas	Saldos al 31/12/2020
<b>Coste:</b>				
Patentes, licencias, marcas y similares	37	-	-	37
Aplicaciones informáticas	47.855	13.201	-	61.056
Otros activos intangibles de contratos				
Negocio de gestión grupo Caixabank	125.932	-	-	125.932
Negocio de gestión grupo Cajamar	224.692	-	-	224.692
Contrato SAREB	229.034	-	(229.034)	-
Negocio de gestión grupo Unicaja	84.800	-	-	84.800
<b>Total coste</b>	<b>712.350</b>	<b>13.201</b>	<b>(229.034)</b>	<b>496.517</b>
<b>Amortización acumulada:</b>				
Patentes, licencias, marcas y similares	(19)	(4)	-	(23)
Aplicaciones informáticas	(29.451)	(5.532)	-	(34.983)
Otros activos intangibles de contratos				
Negocio de gestión grupo Caixabank	(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 Unicaja	(29.050)	(12.113)	-	(41.163)
<b>Total amortización acumulada</b>	<b>(447.361)</b>	<b>(48.021)</b>	<b>229.034</b>	<b>(266.348)</b>
<b>Deterioro</b>				
Negocio de gestión grupo Caixabank	(23.781)	-	-	(23.781)
Negocio de gestión grupo Unicaja	-	(5.496)	-	(5.496)
<b>Total deterioro</b>	<b>(23.781)</b>	<b>(5.496)</b>	<b>-</b>	<b>(29.277)</b>
<b>Valor neto contable:</b>				
Patentes, licencias, marcas y similares	18	(4)	-	14
Aplicaciones informáticas	18.404	7.669	-	26.073
Otros activos intangibles de contratos				
Negocio de gestión grupo Caixabank	65.839	(7.911)	-	57.928
Negocio de gestión grupo Cajamar	101.197	(22.461)	-	78.736
Contrato SAREB	-	-	-	-
Negocio de gestión grupo Unicaja	55.750	(17.609)	-	38.141
<b>Total valor neto contable</b>	<b>241.208</b>	<b>(40.316)</b>	<b>-</b>	<b>200.892</b>

**Aplicaciones informáticas**

Las adiciones del ejercicio 2021 en la rúbrica "Aplicaciones informáticas" se corresponden principalmente con las inversiones que está realizando la Sociedad dominante en distintas aplicaciones informáticas para gestionar los activos inmobiliarios y crediticios de sus clientes (principalmente por el trabajo realizado por el Plan de Transformación y de migración de los sistemas de Caixabank de los activos a la plataforma tecnológica del Grupo). Al 31 de diciembre de 2021, un total de 3.428 miles de euros corresponden a aplicaciones informáticas en desarrollo y, por lo tanto, no en uso (3.363 miles de euros al 31 de diciembre de 2020). Al 31 de diciembre de 2021, las adiciones de aplicaciones informáticas pendientes de pago a los correspondientes proveedores ascienden a 5.370 miles de euros (4.774 miles de euros al 31 de diciembre de 2020) y se encuentran registradas



en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto.

#### ***Otros activos intangibles – Negocio de gestión grupo CaixaBank***

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

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

Con fecha 27 de abril de 2018, la Sociedad dominante formalizó un nuevo contrato con CaixaBank, el cual reemplazó el contrato anterior firmado en 2013. El nuevo contrato modificó los términos del anterior contrato, en el cual se añadieron a la administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios actuales, un nuevo perímetro de activos inmobiliarios procedentes de la fusión de Bankia con la entidad Banco Mare Nostrum (BMN), por un periodo indefinido y con un periodo de exclusividad de diez años, a contar desde el 1 de mayo de 2018. Asimismo, se resolvió la prestación por parte de la Sociedad dominante, de cualesquiera servicios bajo el referido contrato inicial de 3 de septiembre de 2013 en relación con los créditos promotor de CaixaBank que se gestionaban bajo el mismo. El precio total establecido por el periodo de diez años de contrato ascendió a 107.687 miles de euros (véase Nota 1-a). Como resultado de la citada operación, el Grupo procedió en el ejercicio 2018 a registrarse un activo intangible por importe de 107.687 miles de euros correspondiente a la adquisición del contrato de gestión de los activos inmobiliarios anteriormente mencionados, y procedió a amortizarse anticipadamente el valor neto contable del activo intangible correspondiente al contrato original que se encontraba pendiente a dicha fecha por un importe de 9.945 miles de euros.

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

#### ***Otros activos intangibles – Negocio de gestión grupo Cajamar***

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

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

#### ***Otros activos intangibles – Negocio de gestión grupo Unicaja***

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



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

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

Con fecha 2 de diciembre de 2021, la Sociedad dominante recibió una notificación formal de Unicaja comunicando la resolución anticipada de su contrato de gestión de activos, que se hará efectiva el 2 de junio de 2022, de acuerdo con los términos contractuales. En este sentido, el Grupo ha modificado la vida útil del contrato en función del nuevo vencimiento (véase Nota 4.1) y ha estimado en 2.332 miles de euros los flujos de caja que generará el contrato hasta su nuevo vencimiento. En consecuencia, el Grupo ha registrado un deterioro para ajustar el valor neto contable del activo intangible a dicho valor en uso estimado (véase Nota 4.5). Además, el Grupo tendrá derecho a percibir un pago compensatorio, el cual se calculará a partir de la fecha de resolución anticipada de acuerdo con la fórmula acordada por las partes en la negociación del acuerdo. En este sentido, el Grupo ha procedido a registrar una cuenta a cobrar en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" por la estimación del pago compensatorio.

#### **Test de deterioro**

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

A 31 de diciembre de 2021 la Dirección del Grupo ha realizado tests de deterioro para los activos intangibles asociados a los tres contratos de negocio (CaixaBank, Unicaja y Cajamar) que tiene registrados en el estado de situación financiera consolidado. Para ello, la Dirección del Grupo elabora un plan de negocio abarcando un espacio temporal acorde a la duración de exclusividad de los contratos descritos en la Nota 1, basado en proyecciones que constituyen la actividad principal del Grupo y siendo los principales componentes de dicho plan los siguientes:

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

Las proyecciones de salidas, entradas y transformación de activos bajo gestión se basan en la experiencia histórica adquirida y en las estimaciones de la evolución futura de los activos crediticios, y se determinan en función del perfil de cada cliente. En relación con las entradas, la Dirección del Grupo estima la evolución futura de la morosidad de los préstamos, que dependerá de la tasa de impago de los préstamos en las cuentas anuales de sus clientes y en la manera en la que éstos los gestionarán o los convertirán en activos inmobiliarios. En este sentido, debido al COVID-19 se asume un incremento en la tasa de impago de los préstamos a partir del 2022. En consecuencia, se esperan que incrementen las entradas (tanto de activos crediticios como inmobiliarios) a lo largo de los años proyectados. En lo que se refiere a las salidas, la Dirección del Grupo estima el volumen de ventas en base a (i) las tendencias observadas en los últimos años en la realización de su propia actividad, (ii) el grado de predisposición de los clientes en formalizar operaciones, según sus propios presupuestos y/u objetivos, (iii) otros factores exógenos como los cambios regulatorios que pueden afectar a sus clientes, o procesos de fusiones que podrían impactar en los clientes. Asimismo, la Dirección del Grupo estima el precio de las salidas en base a su experiencia histórica y en base a un crecimiento moderado estimado del sector inmobiliario.

Teniendo en consideración que en el ejercicio 2021 el Grupo ha experimentado una recuperación gradual de su actividad en comparación con el ejercicio 2020, impulsado por una mejora en la actividad económica y que los contratos de gestión de activos de Cajamar y CaixaBank expiran en un periodo superior a dos años, la Dirección del Grupo espera que el total de las salidas de volúmenes de ventas se conseguirán antes de la finalización de los contratos. Además, la Dirección del Grupo para la elaboración del test de deterioro no ha considerado valor terminal alguno para cada uno de los contratos, a pesar de que el contrato de negocio de gestión de activos de CaixaBank es de duración indefinida.

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

En base a la metodología anteriormente descrita, la Dirección del Grupo ha realizado el test de deterioro de los negocios de gestión de activos y ha determinado que no existen indicios de deterioro para dichos activos en 2021, excepto para el contrato de gestión de activos de Unicaja, acorde a lo mencionado anteriormente, registrándose un deterioro por importe de 16.531 miles de euros. En 2020, tras realizar el test de deterioro en el negocio de gestión de Unicaja, el Grupo registró un deterioro de 5.496 miles de euros.

En cuanto al análisis de sensibilidad del test de deterioro de aquellos contratos cuyo valor recuperable es superior al valor neto contable (CaixaBank y Cajamar), la Dirección del Grupo ha llevado a cabo un análisis de sensibilidad del resultado del test 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.

## 6. Fondo de comercio

Los movimientos habidos en la rúbrica de fondo de comercio del Grupo en el ejercicio 2021 son los siguientes (sin movimiento en el ejercicio 2020):

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

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

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

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

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

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

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

#### **Unidad generadora de efectivo Haya Property Management**

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

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

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

En base a dicho análisis, la Dirección del Grupo ha concluido que no existe deterioro alguno en el fondo de comercio asociado a la unidad de negocio generadora de efectivo Haya Property Management (Gesnova) en los ejercicios 2021 y 2020.

## **7. Inversiones financieras**

El movimiento habido durante los ejercicios 2021 y 2020 en las cuentas de los epígrafes "Inversiones financieras a largo plazo" e "Inversiones financieras a corto plazo" del estado de situación financiera consolidado adjunto es el siguiente:

## Inversiones financieras a largo y corto plazo

### Ejercicio 2021

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

### Ejercicio 2020

	Miles de euros				
	Saldo al 31/12/2019	Adiciones	Traspasos	Bajas	Saldo al 31/12/2020
Crédito al Accionista Único	88.090	-	5.225	-	93.315
Otros activos financieros	943	-	-	(23)	920
<b>Total inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>89.033</b>	<b>-</b>	<b>5.225</b>	<b>(23)</b>	<b>94.235</b>
Intereses del crédito al Accionista Único	647	5.264	(5.225)	-	686
Otros activos financieros	25	5	-	(7)	23
<b>Total inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>672</b>	<b>5.269</b>	<b>(5.225)</b>	<b>(7)</b>	<b>709</b>

El 27 de noviembre de 2017, la Sociedad dominante concedió a su Accionista Único un crédito ("upstream loan") por importe de 88.090 miles de euros, con vencimiento en noviembre 2022. El citado crédito devenga intereses de mercado, con liquidación semestral pudiendo ser capitalizadas, a decisión unilateral del Accionista Único. Durante el ejercicio 2021 el Accionista Único ha decidido capitalizar intereses por un total de 5.519 miles de euros (5.225 miles de euros en 2020). A 31 de diciembre de 2021 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 726 miles de euros (686 miles de euros a 31 de diciembre 2020). A 31 de diciembre de 2021, la dirección del Grupo ha presentado dicho crédito como "Inversiones financieras a corto plazo" en el estado de situación financiera consolidado adjunto, ya que su vencimiento es inferior a 12 meses. En el contexto de la finalización del proceso de refinanciación (véase Nota 3.4), el crédito se reembolsará mediante su compensación con los préstamos Intragrupo que se deriven de este proceso.

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de las inversiones financieras al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no difiere significativamente de su valor razonable.

## 8. Arrendamientos

### 8.1 Activos por derecho de uso

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

El movimiento de los activos por derecho de uso por los contratos de arrendamiento en 2021 y 2020 es el siguiente:

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

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2019	Adiciones	Bajas	Saldo a 31/12/2020
Coste	6.698	-	(295)	6.403
Amortización	(1.597)	(1.706)	172	(3.131)
<b>Valor neto contable</b>	<b>5.101</b>	<b>(1.706)</b>	<b>(123)</b>	<b>3.272</b>

Los principales movimientos en 2021 corresponden a las renovaciones de los contratos de arrendamiento de las oficinas de Valencia y Madrid. El principal movimiento del 2020 se correspondió con la cancelación anticipada del contrato de arrendamiento de una de las plantas de la oficina de Valencia, no asumiendo el Grupo ninguna penalización por ello.

Adicionalmente, el Grupo ha reconocido como gasto en la cuenta de resultados consolidada adjunta, por un importe de 616 miles de euros correspondientes a otros arrendamientos operativos (687 miles de euros en 2020).

## **8.2 Pasivos por arrendamiento**

El detalle de las obligaciones de pago derivadas de los contratos de arrendamiento suscritos por el Grupo al 31 de diciembre de 2021, en función de su vencimiento, es el siguiente:

### *Ejercicio 2021*

	Miles de euros			
	2022	2023	2024	Total
Pasivos por arrendamiento	1.653	907	53	2.613
<b>Total pasivos por arrendamiento</b>	<b>1.653</b>	<b>907</b>	<b>53</b>	<b>2.613</b>

### *Ejercicio 2020*

	Miles de euros			
	2021	2022	2023	Total
Pasivos por arrendamiento	1.637	1.207	588	3.432
<b>Total pasivos por arrendamiento</b>	<b>1.637</b>	<b>1.207</b>	<b>588</b>	<b>3.432</b>

Los intereses reconocidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2021 por los pasivos por arrendamiento han ascendido a 149 miles de euros (231 miles de euros en el ejercicio 2020).

Los pagos realizados en el ejercicio 2021 por los contratos de arrendamiento reconocidos en los epígrafes de "Pasivos por arrendamiento" del estado de situación financiera consolidada adjunto, han ascendido a 1.828 miles de euros (1.890 miles de euros en 2020).

## **9. Otros activos financieros a corto plazo**

### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del estado de situación financiera consolidado adjunto incluye la tesorería del Grupo, la cual se encuentra pignorada en garantía de la financiación recibida por el mismo (véase Nota 12).

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros del citado epígrafe al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no difiere significativamente de su valor razonable.

### **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

La composición del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 adjunto, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	90.857	94.651
Provisiones de tráfico	(1.228)	(2.320)
Personal	11	217
Deudores varios	625	37
Créditos con Administraciones Públicas (Nota 19.2)	1.013	1.027
	<b>91.278</b>	<b>93.612</b>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la práctica totalidad de las cuentas a cobrar presentadas en la rúbrica "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del estado de situación financiera consolidado adjunto se mantienen con seis clientes, SAREB, CaixaBank, Cajamar, Unicaja, Divarian y BBVA y corresponden a facturas emitidas (31.354 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 y 55.081 miles de euros a 31 de diciembre de 2020) y a provisiones de facturas pendientes de emitir (59.503 miles de euros a 31 de diciembre de 2021 y 39.570 miles de euros a 31 de diciembre de 2020), según la periodicidad acordada en los contratos de prestación de servicios formalizados con dichos clientes (véase Nota 1), y al pago compensatorio de Unicaja (véase Nota 5), no existiendo partidas en mora adicionales a las provisionadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Del saldo de la rúbrica "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" de la tabla anterior a 31 de diciembre de 2021, un importe de 69.406 miles de euros (64.320 miles de euros al 31 de diciembre de 2020), correspondiente a los clientes CaixaBank, Sareb, Cajamar y Unicaja, se encuentra pignorado en garantía de la financiación recibida por el Grupo (véase Nota 12).

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no difiere significativamente de su valor razonable.

## **10. Activos y pasivos no corrientes mantenidos para la venta**

El Grupo ha clasificado los activos y pasivos relacionados con su entidad subsidiaria Haya Titulización como mantenidos para la venta debido al acuerdo firmado en octubre de 2021 con un inversor para la venta del 100% de las acciones de dicha filial. Esta operación está sujeta a la aprobación regulatoria por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) no habiéndose producido dicha situación a fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, esperándose que se obtenga durante el primer semestre de 2022.

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

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

Los ingresos y el beneficio neto de esta sociedad subsidiaria durante el año 2021 han ascendido a 3.100 y 872 miles de euros, respectivamente.

## **11. Patrimonio neto**

### **11.1 Capital suscrito**

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

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

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

Durante el ejercicio 2014, en escritura pública de fecha 3 de julio de 2014, el Accionista Único suscribió la totalidad de una nueva ampliación de capital de la Sociedad dominante por importe de 5.400 miles de euros, con una prima



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

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

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

El capital suscrito al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 accionista al 100% de la Sociedad dominante, Promontoria Holding 62, B.V.

Las participaciones sociales de la Sociedad dominante se encuentran afectas en su totalidad en garantía (prenda) de la financiación obtenida el 27 de noviembre de 2017 (véase Nota 12). Esta prenda se extenderá a cualesquiera nuevas participaciones sociales de la Sociedad dominante y a cualquier elemento que pudiera sustituir las participaciones en caso de fusión, escisión, disolución, liquidación, ampliación o reducción de capital, conversión, cambio o transformación de las participaciones o cualquier otro evento similar que pudiera afectar a la Sociedad dominante o a sus participaciones sociales. Asimismo, la citada prenda se extenderá a todos los importes resultantes de devoluciones, intereses, dividendos o distribuciones producidos por las citadas participaciones o correspondientes a las mismas.

### 11.2 Prima de emisión

De acuerdo con la normativa vigente, la Sociedad dominante ha registrado en este epígrafe, la prima de emisión asociada a las ampliaciones de capital descritas en el apartado anterior. En los ejercicios 2015 y 2017 parte de la prima de emisión anteriormente mencionada fue devuelta mediante el reparto de dividendos por importe de 35.294 y 5.995 miles de euros, respectivamente. El valor unitario nominal de la prima de emisión asciende a 4,7 euros por participación al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

### 11.3 Reservas

El desglose de las reservas al 31 de diciembre de 2021 y 2020 por tipología y por sociedades es el siguiente:

#### Ejercicio 2021

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

## Ejercicio 2020

	Miles de euros			
	Reservas restringidas	Reservas de libre disposición	Otras reservas	Total
Haya Real Estate, S.A.U. (Sociedad dominante)	1.937	(28.445)	624	(25.884)
Haya Titulización (Sociedad dependiente)	200	435	-	635
<b>Total</b>	<b>2.137</b>	<b>(28.010)</b>	<b>624</b>	<b>(25.249)</b>

### Reservas restringidas

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

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

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 10% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, dicha reserva se encuentra totalmente constituida en el balance de la Sociedad dominante.

### Reservas de libre disposición

Con fecha 15 de noviembre de 2019 el Accionista Único 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").

Al cierre de los ejercicios 2021 y 2020, existen determinadas limitaciones a la distribución de dividendos derivadas de acuerdos formalizados por el Grupo en el contexto de la obtención de la financiación descrita en la Nota 12.

### Otras reservas

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

## 11.4 Aportaciones de socios

El importe de 3.900 miles de euros registrado en el epígrafe "Aportaciones de socios" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 adjunto se corresponde con el importe abonado en ejercicios anteriores a algunos consejeros, once miembros de la alta dirección y cincuenta y dos empleados del Grupo, en relación a un plan de incentivos diseñado en el año 2013 y formalizado con una sociedad vinculada al Accionista Único de la Sociedad dominante, con el propósito de retribuir a las citadas personas por sus servicios prestados al Grupo durante un determinado tiempo y, en algunos casos, por el cumplimiento de determinados objetivos económicos y financieros.

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

### 11.5 Gestión de capital

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

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

La estrategia del Grupo en 2021 se ha centrado en maximizar su capacidad de generación de caja, al tiempo que, junto con su Accionista Único, ha explorado alternativas para afrontar sus retos financieros y patrimoniales (véase Nota 3.4). El Grupo también vela por el cumplimiento de los ratios financieros establecidos en su contrato de línea de crédito (RCF) (véase Nota 12).

Por otro lado, a 31 de diciembre de 2021, la Sociedad dominante presenta un importe de fondos propios por debajo de la mitad del capital social, debido a las pérdidas del ejercicio 2021 y de ejercicios anteriores, principalmente por la situación de Covid-19. Según el artículo 363 de la Ley de Sociedades Anónimas esta situación constituiría una causa de disolución. Sin embargo, el Gobierno español ha aprobado una moratoria temporal que establece que las pérdidas incurridas durante el ejercicio 2021 y 2020 no se considerarán a efectos de una posible situación de disolución técnica de acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, por lo que cualquier obligación de los administradores de convocar una junta de accionistas sólo se podría producir al formular las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2022, siendo esta fecha principios del 2023 en caso de que no se extienda la moratoria temporal.

Por ello, el patrimonio neto a computar por la Sociedad dominante a efectos del citado artículo es el siguiente a 31 de diciembre de 2021:

	Miles de euros
Patrimonio neto del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021	1.524
Pérdidas del ejercicio 2020 no computables	20.060
Pérdidas del ejercicio 2021 no computables	11.322
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>32.906</b>

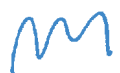
#### Endeudamiento financiero

El endeudamiento financiero al cierre del ejercicio 2021 y 2020 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Deudas con entidades de crédito, bonos y otras deudas (Nota 12) (*)	424.920	426.760
Tesorería	(117.113)	(54.025)
<b>Deuda neta</b>	<b>307.807</b>	<b>372.735</b>
Patrimonio neto	3.446	15.154
<b>Endeudamiento (Deuda neta / Patrimonio neto)</b>	<b>89,32x</b>	<b>24,60x</b>

(\*) No incluyen los pasivos por arrendamiento

El Grupo calcula el coeficiente de endeudamiento definiendo la deuda neta como el total de la deuda financiera, definida como la suma de las deudas con entidades de crédito, bonos y otras deudas a largo y corto plazo, incluyendo los intereses devengados no liquidados, menos la tesorería.



## 12. Deudas a largo y corto plazo

El detalle de las deudas por bonos emitidos y de las deudas a corto plazo al 31 de diciembre de 2021 y 2020 según su composición y vencimiento es el siguiente:

### 31 de diciembre de 2021

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

### 31 de diciembre de 2020

	Miles de euros			
	Nominal	Corriente	No corriente	Total
Bonos	423.950	-	420.034	420.034
Línea de crédito	14.400	3.900	-	3.900
Intereses devengados (bonos)	-	2.811	-	2.811
Intereses devengados (línea de crédito)	-	15	-	15
<b>Total deudas</b>	<b>438.350</b>	<b>6.726</b>	<b>420.034</b>	<b>426.760</b>

El movimiento habido en los ejercicios 2021 y 2020 de las deudas a largo plazo y a corto plazo es el siguiente:

### Ejercicio 2021

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

## Ejercicio 2020

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2019	Pagos realizados	Reconocidos en la cuenta de Resultados	Saldo a 31/12/2020
Bonos	468.413	(43.373)	(5.006)	420.034
Línea de crédito	-	3.900	-	3.900
Intereses devengados (bonos)	3.114	(24.776)	24.473	2.811
Intereses devengados (Línea de crédito)	14	(270)	271	15
Otros	-	(361)	361	-
<b>Total deudas</b>	<b>471.541</b>	<b>(64.880)</b>	<b>20.099</b>	<b>426.760</b>

### Emisión de bonos (Senior secured notes)

El 15 de noviembre de 2017, el Grupo, a través de su sociedad dependiente, Haya Finance 2017, S.A.U., 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 noviembre de 2022 y son cancelables por anticipado a discreción del Grupo mediante los mecanismos de recompra estipulados 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 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 dominante anunció una oferta de recompra de bonos por un importe de hasta 60 millones de euros a un precio mínimo del 80%. La operación se liquidó el 24 de noviembre de 2020 y la Sociedad dominante recompró un importe nominal de 51,5 millones de euros (43,4 millones de euros desembolsados) que comprendía un importe nominal de 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 ascendió a 7,7 millones de euros se reconoció como un ingreso financiero en la cuenta de resultados consolidada de 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, que ascendieron a 11.379 miles de euros. El importe de los citados costes incurridos, pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 1.827 miles de euros al 31 de diciembre de 2021. Los costes amortizados reconocidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2021 han ascendido a 2.089 miles de euros (2.671 miles de euros en 2020).

La obtención de la citada financiación ha supuesto la formalización por el Grupo 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 dominante (véase Nota 11).
- Prenda sobre los instrumentos de patrimonio representativos del capital de la sociedad dependiente, Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U.
- Prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de los contratos de servicing con sus clientes (véanse Notas 1.a, 1.b, 1.c, 1.d y 9).
- Prenda de determinadas 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 dominante (véase Nota 7).

- Prenda sobre los derechos de crédito derivados de determinadas pólizas de seguro suscritas por la Sociedad dominante en el marco de su actividad.

Adicionalmente a esta relación de prendas, la sociedad dependiente Haya Titulización participa como garante solidaria 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 del Grupo.

Dado que los bonos vencen en noviembre de 2022, el Grupo ha estado explorando alternativas con el objetivo de mejorar la estructura de capital y reforzar la estabilidad a largo plazo (véase Nota 3.4).

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

Con fecha 27 de noviembre de 2017, la Sociedad dominante, junto con las sociedades dependientes en calidad de garantes, formalizó un contrato de línea de crédito con determinadas entidades financieras por importe máximo de 15.000 miles de euros, para la financiación de su capital circulante. Dicha financiación 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 2021 y 2020 el Grupo 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 contrato de arrendamiento de la oficina de Madrid.

El 18 de marzo de 2020 el Grupo dispuso del total disponible de la línea de crédito (14.400 miles de euros) para reforzar la posición de tesorería como consecuencia del COVID-19 (véase Nota 14). En mayo de 2020 el Grupo repagó un total de 10.500 miles de euros y en febrero de 2021 el Grupo ha procedido a repagar la cantidad pendiente que ascendía a 3.900 miles de euros.

La citada financiación está sujeta al cumplimiento trimestral de un determinado nivel de endeudamiento consolidado cuando la cantidad dispuesta excede del 40% del nominal del crédito. Al 31 de diciembre de 2021, el Grupo no ha dispuesto de ninguna cantidad del crédito y por tanto no está sujeto a cumplir dicho nivel de endeudamiento. El vencimiento de la línea de crédito se establece en mayo 2022.

### **13. Cuentas por pagar y otros pasivos corrientes**

#### **Acreeedores comerciales**

El saldo del epígrafe "Acreeedores comerciales" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 adjunto incluye las cuentas a pagar derivadas de las operaciones comerciales ordinarias del Grupo.

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

A continuación, se detalla la información de los ejercicios 2021 y 2020, 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	
	2021	2020
Periodo medio de pago a proveedores	64	77
Ratio de operaciones pagadas	64	77
Ratio de operaciones pendientes de pago	64	70

	Miles de euros	
	2021	2020
Total pagos realizados	98.635	117.126
Total pagos pendientes	14.678	10.088

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida "Acreedores comerciales" del pasivo corriente del estado de situación financiera consolidado adjunto. Al cierre del ejercicio 2021, el Grupo mantiene registradas en los mencionados epígrafes del estado de situación financiera consolidado adjunto, provisiones por facturas pendientes de recibir por importe de 18.953 miles de euros (19.827 miles de euros al cierre del ejercicio 2020). Dichas provisiones se corresponden a servicios recibidos en los ejercicios 2021 y 2020 de los cuales no se habían recibido las correspondientes facturas al 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

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

#### Otros pasivos corrientes

La composición del saldo de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 adjunto, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Personal (remuneraciones pendientes de pago) (Nota 17.1)	7.510	794
Administraciones Públicas acreedoras (Nota 19.2)	5.303	4.329
Pasivos por impuesto corriente (Nota 19.2)	111	-
Periodificaciones a corto plazo	-	349
<b>Total</b>	<b>12.924</b>	<b>5.472</b>

A 31 de diciembre de 2021 la rúbrica "Personal (remuneraciones pendientes de pago)" incluye principalmente la retribución variable pendiente de pago. A 31 de diciembre de 2020 debido a la situación del COVID-19 no se devengó ni provisionó retribución variable alguna.

#### 14. Información sobre naturaleza y nivel de riesgos

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

##### a) Riesgo de crédito:

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

Existe un alto nivel de concentración dado que la actividad del Grupo corresponde al desempeño de los seis contratos. 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 al Grupo. Asimismo, desde su constitución, el Grupo se ha mostrado capaz de formalizar contratos de prestación de servicios con nuevos clientes a la vez que de ampliar la cartera de servicios que ofrece al mercado, todo ello potenciado por el desarrollo de aplicaciones informáticas capaces de incorporar bases de datos de activos de cualquier entidad, de tal manera que la Dirección del Grupo considera que esa diversidad de servicios y ese factor tecnológico diferencial mitigan el alto nivel de concentración.

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

##### b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su estado de situación financiera consolidado. Sin embargo, debido al vencimiento a corto plazo de los bonos emitidos (noviembre 2022), el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 163.231 miles de euros (véase Nota 3.4).

El detalle de las obligaciones de pago derivadas de los pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2021 y 2020, en función de su vencimiento, utilizando importes no descontados, es el siguiente:

##### **Ejercicio 2021**

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

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





## Ejercicio 2020

	Miles de euros		
	2021	2022	Total
Bonos	-	423.950	423.950
RCF	3.900	-	3.900
Intereses devengados (bonos) (*)	22.000	22.000	44.000
Intereses devengados (RCF)	15	-	15
<b>Total débitos</b>	<b>25.915</b>	<b>445.950</b>	<b>471.865</b>

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

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

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

De acuerdo con los requisitos de información de NIIF 7, el Grupo ha realizado un análisis de sensibilidad en relación con las posibles fluctuaciones de los tipos de interés que pudieran ocurrir en los mercados en que opera. Sobre la base de dichos requisitos, la Dirección del Grupo estima que un incremento en el Euríbor a 3 meses de 25 puntos básicos, al que se encuentra referenciado el tramo variable de los bonos emitidos durante el ejercicio 2021 (véase Nota 12), implicaría un incremento del gasto financiero del Grupo de 523 miles de euros en el ejercicio 2021 (mismo importe en el ejercicio 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo no mantiene cuenta por cobrar alguna en moneda distinta al euro.

### d) Riesgo de negocio

El sector bancario español está atravesando un proceso de consolidación del mercado, con múltiples fusiones en desarrollo durante el 2021. En relación con esta situación, nuestros clientes Bankia y Liberbank han finalizado sus respectivos procesos de fusión durante el ejercicio 2021 con Caixabank y Unicaja, siendo nuestros clientes la parte adquirida. En lo relativo a la fusión de Bankia y Caixabank, el Grupo sigue prestando servicios a la entidad fusionada. En lo que respecta a la fusión de Liberbank y Unicaja, el Grupo ha recibido en diciembre 2021 una notificación formal comunicando la terminación anticipada del contrato de gestión de activos bajos los términos del SLA, que se hará efectivo en junio 2022. La rescisión anticipada de este contrato conlleva que el Grupo tenga el derecho de recibir un pago compensatorio. Este pago compensatorio por rescisión anticipada surgirá de igual modo en aquellos contratos de gestión de activos en los que el Grupo realizó un pago anticipado (véase Nota 5).

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

Una concentración en el sector financiero o la venta de carteras por parte de los clientes del Grupo podría también acarrear oportunidades para el Grupo de competir para la consecución de nuevos contratos de servicios futuros tanto de entidades financieras como de inversores institucionales que impactarían positivamente sus ingresos futuros. Asimismo, la evolución del sector inmobiliario afectará al volumen de

actividad futura del Grupo, dado que una parte de sus ingresos están vinculados a la comercialización de activos inmobiliarios y la recuperación de préstamos otorgados al sector inmobiliario.

e) Riesgo asociado al COVID-19

La aparición y expansión global del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020 supuso un descenso generalizado de la actividad económica española, incluida la del Grupo. No obstante, en 2021 se ha producido una mejora en la economía y el Grupo ha experimentado una recuperación gradual de su actividad. No obstante, la Dirección del Grupo 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 el Grupo ha tomado para gestionar los siguientes riesgos:

- Riesgo operativo: a pesar de la disminución del volumen de actividad del Grupo en 2020, durante 2021 el Grupo ha experimentado una recuperación gradual de su actividad respecto a 2020 impulsada por la recuperación económica en España. Además, parte de los ingresos del Grupo provienen de una comisión de gestión de activos contratada que se calcula como un % de los activos gestionados, y el Grupo tiene un porcentaje relativamente alto de costes variables, que disminuyen proporcionalmente con la disminución de los volúmenes/ventas transaccionadas. En este contexto, la Dirección del Grupo espera que la recuperación de la actividad se mantenga en los próximos trimestres y compense los resultados incurridos durante la crisis de COVID-19.

Las pérdidas del Grupo del ejercicio 2021 ascienden a 11.708 miles de euros, lo que ha disminuido el patrimonio neto del Grupo a 3.446 miles de euros. Sin embargo, el Grupo ha estado explorando alternativas para reducir el riesgo de refinanciación, mejorar su estructura de capital y reforzar su estabilidad a largo plazo (véase Nota 3.4) y, además está centrado en mantener unos márgenes de negocio sostenibles para el año 2022 y siguientes con una recuperación gradual de los ingresos y aplicando medidas de reducción de costes que deberían devolver al Grupo a los beneficios.

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

## 15. Segmentos de operación

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

	Miles de euros	
	Comisiones por actividad	
	2021	2020
Activos crediticios	11.591	13.648
Conversión de activos	7.942	10.899
Activos inmobiliarios	90.314	60.543
<b>Total</b>	<b>109.847</b>	<b>85.090</b>

## 16. Ingresos

El desglose del saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2021 y 2020 adjunta, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Comisiones por actividad	109.847	85.090
Comisión por gestión de activos	57.480	63.816
Otros ingresos	55.684	28.116
<b>Total</b>	<b>223.011</b>	<b>177.022</b>

La totalidad de los ingresos del Grupo en el ejercicio 2021 y 2020 se han registrado por operaciones realizadas en España y el 91% de los mismos se corresponde con los ingresos derivados de los contratos de gestión mantenidos con seis clientes, CaixaBank, SAREB, Cajamar, Unicaja, BBVA y Divarian (en el ejercicio 2020 supusieron el 90%). Asimismo, la práctica totalidad de las cuentas a cobrar presentadas en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del estado de situación financiera consolidado adjunto se mantienen con los mencionados clientes (véase Nota 9).

Los contratos de prestación de servicios de gestión de activos de determinados clientes establecen determinados indicadores de nivel de servicio, a cumplir periódicamente por el Grupo. Dichos indicadores de nivel de servicio en general incluyen requisitos operacionales, obligaciones de reporting y cumplimiento de hitos o fechas asociados a la gestión de los activos. Un incumplimiento en los niveles de servicio exigidos daría lugar a distintos tipos de consecuencias. Para incumplimientos menores, el Grupo podría verse obligado a asumir una penalización económica, generalmente determinada como un porcentaje de los ingresos generados en el mes del incumplimiento. En caso de incumplimientos determinados graves y recurrentes, el cliente podría rescindir el contrato sin pago compensatorio por el lucro cesante. En vista del nivel de rendimiento alcanzado durante el ejercicio 2021 y del diálogo continuo con los clientes sobre los resultados de dichos indicadores, el Grupo considera que al 31 de diciembre de 2021 no existen pasivos contingentes significativos que deban ser reconocidos en relación con el nivel de cumplimiento de los mismos.

## 17. Gastos

### 17.1 Gastos de personal

La composición del saldo del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2021 y 2020 adjunta, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Sueldos y salarios	45.634	41.772
Seguridad Social	10.627	11.906
Indemnizaciones	2.512	7.972
Otros gastos sociales	799	961
Aportación a planes de pensiones	1.275	1.538
<b>Total</b>	<b>60.847</b>	<b>64.149</b>

En el ejercicio 2021 dentro de la rúbrica "Sueldos y salarios" se incluye un importe de 8.329 miles de euros correspondientes principalmente a la retribución variable, de los cuales se encuentra un importe de 6.931 miles de euros pendiente de pago al 31 de diciembre de 2021 y reconocido bajo la rúbrica de "Personal (remuneraciones pendientes de pago)" dentro del apartado de "Otros pasivos corrientes" del estado de situación consolidado adjunto (véase Nota 13), y está vinculado a la mejor estimación sobre la consecución de resultados y del cumplimiento de objetivos de cada empleado para el ejercicio 2021. En el ejercicio 2020 debido a la situación del COVID-19 no se devengó ni provisión retribución variable alguna (véase Nota 13).

#### Procedimiento de despido colectivo

Con fecha 20 de enero de 2020 la Sociedad dominante 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 dominante 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 período voluntario fue 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 fueron incluidos dentro de la rúbrica "Indemnizaciones" de la tabla superior adjunta, relativa al ejercicio 2020.

El 24 de febrero de 2022, SAREB ha hecho público que el Grupo no ha sido seleccionado como uno de sus *servicers* para su nuevo contrato de gestión de activos (véase Nota 1.b). En consecuencia, el contrato actual con SAREB vence el 30 de junio de 2022 y no se prorrogará. En este contexto, el Grupo continuará prestando servicios al resto de clientes, enfocándose en su actividad comercial, y en buscar nuevas oportunidades de negocio. La Dirección del Grupo está explorando a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas todas las alternativas posibles para minimizar el impacto del exceso de capacidad derivado de la finalización de los contratos de SAREB y Unicaja en 2022. En la actualidad, no es posible estimar con exactitud dicho impacto.

#### Conflicto colectivo

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

En abril de 2021, los representantes de los trabajadores han planteado la existencia de un conflicto colectivo para cierto grupo de empleados, como consecuencia de la decisión del Grupo de no pagar ninguna retribución variable para el ejercicio 2020. En octubre de 2021, se ha dictado sentencia en primera instancia a favor de los representantes de los trabajadores, aunque ésta ha sido recurrida por el Grupo. Dado que dicho conflicto colectivo está pendiente de resolución firme ante el Tribunal Supremo, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no es posible aún estimar el importe, en su caso, de esta potencial contingencia.

El número de empleados del Grupo a cierre del ejercicio 2021, distribuido por categorías profesionales y género, se detalla en la tabla a continuación:

#### **Ejercicio 2021**

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

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

### Ejercicio 2020

	Número de empleados a cierre del ejercicio			Número medio de empleados	Empleados con Minusvalía (a)
	Hombres	Mujeres	Total		
Alta Dirección	8	3	11	17	-
Directores	31	19	50	132	-
Responsables Sección y Colaboradores	392	439	831	803	4
<b>Total</b>	<b>431</b>	<b>461</b>	<b>892</b>	<b>952</b>	<b>4</b>

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

Un empleado de la Alta Dirección ha ejercido labores como administrador en el ejercicio 2021 (un empleado en el ejercicio 2020).

### 17.2 Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2021 y 2020 adjunta, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Servicios exteriores-</b>	<b>65.145</b>	<b>64.682</b>
Servicios de profesionales	63.238	55.963
Publicidad y relaciones públicas	4.238	4.153
Viajes y Otros servicios	2.562	2.792
Arrendamientos y cánones (Nota 8)	616	687
Primas de seguros	809	682
Suministros	287	271
Reparaciones y conservación	71	77
Servicios bancarios y similares	117	57
<b>Pérdidas, deterioro, variación de provisiones por operaciones comerciales y provisiones por litigios</b>	<b>413</b>	<b>1.387</b>
<b>Otros tributos</b>	<b>320</b>	<b>266</b>
<b>Otros gastos de gestión corriente</b>	<b>902</b>	<b>795</b>
<b>Total</b>	<b>73.573</b>	<b>67.130</b>

El epígrafe de "Servicios de profesionales" de la cuenta de resultados consolidada correspondientes a 2021 y 2020 incluye lo siguiente:



	Miles de euros	
	2021	2020
Costes de intermediación de agentes por la venta de activos inmobiliarios (ventas por canal)	29.225	21.623
Costes de agencia para la gestión de activos inmobiliarios	13.985	17.031
Servicios de valoración de los activos bajo gestión	310	141
Costes relacionados con la prevención de blanqueo de capitales de activos vendidos	1.580	759
Costes de mantenimiento de los activos de los clientes	5.028	1.954
Litigios y costes de agencias externas de recuperación de deuda	1.747	4.394
Gastos operativos de IT	3.929	4.875
Otros servicios profesionales	7.434	5.186
<b>Total Servicios de profesionales</b>	<b>63.238</b>	<b>55.963</b>

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 16) al actuar el Grupo en nombre de sus clientes en el mantenimiento de dichos activos.

En el epígrafe "Otros servicios profesionales" del ejercicio 2021 se incluyen principalmente gastos asociados al proceso de refinanciación, al plan de transformación, a servicios de consultoría legal y relacionados con recursos humanos, a servicios de asesoría incurridos por la renegociación de contratos de gestión de activos y a gastos por externalización de funciones de procesos de negocios (en el ejercicio 2020 se incluyeron principalmente gastos de asesoramiento por plan de transformación, y otros servicios de consultoría por el proceso de despido colectivo).

#### **Honorarios de auditoría**

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los importes por honorarios cargados relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor del Grupo, Deloitte, S.L., o por otras empresas vinculadas al auditor por control, propiedad común o gestión, han sido los siguientes:

	Miles de euros	
	2021	2020
Servicios de auditoría	159	156
Otros servicios de verificación	24	24
<b>Total servicios de auditoría y relacionados</b>	<b>183</b>	<b>180</b>
Otros servicios	15	362
<b>Total otros servicios profesionales</b>	<b>15</b>	<b>362</b>

El importe de "Otros servicios" en el ejercicio 2020 consistió principalmente en los servicios de asesoramiento prestados al Grupo para la integración de Divarian y en el periodo posterior a la integración (véase Nota 1-f).

#### **18. Aportación al resultado**

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

	Miles de euros	
	2021	2020
Haya Real Estate	(12.580)	(19.894)
Haya Titulización (Nota 10)	872	883
<b>Total Resultado del ejercicio</b>	<b>(11.708)</b>	<b>(19.011)</b>

## 19. Situación fiscal

El Grupo tributa en régimen de consolidación fiscal del Impuesto sobre Sociedades, dentro del Grupo fiscal consolidado 0275/18 del que la Sociedad dominante 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 2021, junto con la Sociedad dominante, en el ejercicio 2021 son: Haya Real Estate Servicing, S.A.U y Haya Titulización S.G.F.T.A., S.A.U. En enero de 2021 se ha liquidado la entidad Haya Real Estate Servicing S.A.U., por lo tanto el ejercicio 2021 será el último año en el que dicha sociedad formará parte del grupo de consolidación fiscal. La entidad Housell Inmo Online Services, S.L fue excluida durante el ejercicio 2020 del grupo fiscal de consolidación, no formando parte del grupo fiscal de consolidación a 31 de diciembre de 2021 y 2020 (véase Nota 4.14).

Asimismo, el Grupo ha optado por tributar bajo el Régimen Especial del Grupo de Entidades, también denominado Régimen de Consolidación en el Impuesto sobre el Valor Añadido, en el que la Haya Real Estate, S.A.U. actúa 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 dominante 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

### 19.1 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2020, la Sociedad dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2017 y siguientes del impuesto sobre sociedades, del impuesto sobre el valor añadido, y de los demás impuestos que le son de aplicación.

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

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

- a) En enero de 2021 la Sociedad dominante recibió notificación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria mediante la que le notificaba la comunicación de inicio de actuaciones de comprobación e investigación, en relación con los siguientes conceptos tributarios: (i) Impuesto sobre Sociedades correspondiente a los ejercicios 2016 y 2017 y (ii) Retenciones a cuenta de no residentes correspondientes al periodo entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017. Posteriormente, la Sociedad dominante recibió la notificación de la ampliación de las actuaciones de comprobación e investigación, ampliando el ámbito del procedimiento también al Impuesto sobre Sociedades para el año 2015. 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 dominante por parte de las autoridades fiscales el inicio de actuaciones de comprobación e investigación respecto al impuesto sobre el Valor Añadido y al Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013 y 2014. El citado procedimiento de comprobación finalizó durante el ejercicio 2016. Respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido, se firmó acta de conformidad por los dos citados ejercicios, sin que procediese regularización alguna. Respecto al Impuesto sobre Sociedades de ambos ejercicios, se recibió en fecha 28 de noviembre de 2016 acuerdo de liquidación en relación con el acta de inspección dictada dentro del citado procedimiento inspector y firmada en disconformidad por la Sociedad dominante. Del citado acuerdo de liquidación, recurrido por la Sociedad dominante ante el Tribunal Económico-administrativo Central, se derivó una cuota a ingresar por importe de 2.276 miles de euros e intereses de demora por importe de 97 miles de euros, ambos importes satisfechos por el Grupo en enero del 2017. Dicha cuota es consecuencia principalmente de una diferencia de criterio de las autoridades fiscales con respecto de la Sociedad dominante asociado al reparto contable del coste de adquisición de un determinado activo (véase Nota 5) y que supone una diferencia en la temporalidad de la deducibilidad de la amortización asociado a ese activo. Dicha cuota resultó adicionalmente y en menor medida, de la diferencia de criterio entre la Sociedad dominante y las autoridades fiscales relativa a la deducción en el impuesto de determinados costes laborales derivados de la extinción de las relaciones laborales con personal de alta dirección de la entidad. Como consecuencia de lo anteriormente mencionado, en el ejercicio 2016 la Sociedad dominante procedió al registro de: un importe de 2.373 miles de euros con abono al epígrafe "Otros pasivos corrientes" del estado de situación financiera consolidado; el registro con cargo al epígrafe "Activos por impuesto diferido" de una diferencia temporal y de deducciones pendientes de aplicar por importe de 2.120 y 14 miles de euros, respectivamente; y el registro de gastos por importe de 239 miles de euros.

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

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

En enero de 2020 la Sociedad dominante presentó recurso contencioso administrativo contra la resolución del Tribunal anteriormente referida, limitando el alcance de dicho recurso al tratamiento fiscal de los costes laborales derivados de la extinción de las relaciones laborales con personal de alta dirección y las sanciones correspondientes. Actualmente el citado recurso se encuentra pendiente de que la Audiencia Nacional emita Sentencia sobre el mismo

Como resultado de lo anterior, la Sociedad dominante ha de presentar las correspondientes solicitudes de rectificación de autoliquidación de los ejercicios 2015 a 2018 para solicitar a la Administración Tributaria la rectificación de sus autoliquidaciones del impuesto en el sentido de adecuar las mismas al criterio de amortización empleado por la Administración Tributaria. El crédito asociado a dichas solicitudes, por importe de 2.120 miles de euros, se encuentra recogido en el epígrafe "Activos por impuesto diferido" del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 adjunto.

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



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

### 19.2 Saldos con Administraciones Públicas

El estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020 adjunto incluye los siguientes saldos con Administraciones Públicas:

	Miles de euros			
	2021		2020	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Saldos deudores:</b>				
Hacienda Pública deudora por -				
Otros	38	-	39	-
Hacienda Pública deudora por IS	975	-	988	-
Activos por impuesto diferido	-	26.148	-	30.702
	<b>1.013</b>	<b>26.148</b>	<b>1.027</b>	<b>30.702</b>
<b>Saldos acreedores:</b>				
Hacienda Pública acreedora por -				
Hacienda Pública acreedora por IS	111	-	-	-
IVA	3.462	-	2.442	-
Retenciones practicadas	715	-	734	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1.126	-	1.153	-
	<b>5.414</b>	<b>-</b>	<b>4.329</b>	<b>-</b>

### 19.3 Conciliación de los resultados contable y fiscal

Las liquidaciones del impuesto de sociedades del ejercicio 2020 se presentaron en base a las correspondientes cuentas anuales de las sociedades que integran el Grupo y a los criterios contables que se aplicaron posteriormente. A continuación, se presenta la conciliación de los ejercicios 2021 y 2020 entre el gasto por el impuesto sobre beneficios y el gasto registrado por el citado impuesto.

**Ejercicio 2021**

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

**Ejercicio 2020**

	Miles de euros		
	Aumento	Disminución	Total
<b>Resultado contable del ejercicio</b>			<b>(19.011)</b>
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>			<b>(7.627)</b>
<b>Diferencias permanentes-</b>			
Gastos no deducibles e ingresos no imponibles	332	-	332
Diferencias de consolidación	-	(165)	(165)
Otras diferencias permanentes	-	(88)	(88)
<b>Diferencias temporarias</b>			
<b>Con origen en el ejercicio-</b>			
Diferencias amortización contable y fiscal	210	-	210
Provisión de insolvencias	516	-	516
Deterioro de otros activos intangibles	5.496	-	5.496
<b>Con origen en ejercicios anteriores-</b>			
Limitación deducibilidad fiscal amortización inmovilizado	-	(370)	(370)
Deterioro de otros activos intangibles	-	(2.857)	(2.857)
Diferencias amortización contable y fiscal	-	(71)	(71)
Provisión de insolvencias	-	(1.292)	(1.292)
<b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>			<b>(24.927)</b>
<b>Base imponible del Grupo fiscal (Resultado fiscal)</b>			<b>(24.929)</b>

En 2020 el epígrafe "Base imponible del grupo fiscal" incluye las bases imponibles de la compañía Haya Real Estate Servicing, S.A.U. que ha sido liquidada en 2021.

Las principales diferencias temporales de los ejercicios 2021y 2020 son las siguientes:

- a) El importe de 366 miles de euros (370 miles de euros en el ejercicio 2020) 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 de los ejercicios 2021 y 2020 que asciende a 16.531 miles de euros y 5.496 miles de euros, respectivamente, se corresponde con el deterioro del activo intangible asociado al negocio de gestión grupo Unicaja (véase Nota 5) que fiscalmente no se ha considerado deducible en dichos ejercicios de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria vigente.

En el ejercicio 2021 se ha incluido una diferencia temporaria negativa por importe de 3.895 miles de euros, en concepto de reversión parcial de la diferencia positiva incluida en la declaración del ejercicio 2020 derivado del deterioro de activos intangibles (contrato Unicaja).

- c) En los ejercicios 2021 y 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 derivada del deterioro de activos intangibles (contrato CaixaBank).
- d) En el ejercicio 2021 se ha incluido una diferencia temporaria negativa que asciende a 516 miles de euros que se corresponde con una dotación realizada en el ejercicio 2020 por la insolvencia de créditos comerciales. Dicha dotación se consideró fiscalmente no deducible en el ejercicio 2020 por no cumplir con los requisitos de deducibilidad establecidos en la normativa vigente del impuesto y en el ejercicio 2021 ha sido revertida (en 2020 la diferencia negativa por este concepto ascendió a 1.292 miles de euros).

En el ejercicio 2021 el Grupo no ha generado bases imponibles negativas (en el ejercicio 2020 la Sociedad dominante procedió a activar créditos fiscales generados en el propio ejercicio).

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

#### 19.4 Cálculo del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El cálculo del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
Resultado contable antes de impuestos	(8.021)	(26.638)
Diferencias permanentes	121	332
Ajustes de consolidación	(154)	(165)
<b>Total</b>	<b>(8.054)</b>	<b>(26.471)</b>
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota	(2.014)	(6.618)
Deducciones por Innovación tecnológica	(2.170)	(988)
Otras deducciones	(146)	(21)
Desactivación de créditos fiscales (Nota 19.6)	8.017	-
<b>Total gasto / (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados consolidada</b>	<b>3.687</b>	<b>(7.627)</b>

El importe del apartado "Deducciones por Innovación tecnológica" de la tabla anterior corresponde a la deducción por Innovación Tecnológica de la Sociedad dominante por el desarrollo de una nueva herramienta tecnológica para la gestión integral de los servicios de valoración de inmuebles y procesos de recuperación crediticia, correspondiente a los ejercicios 2019 y 2020 (en 2020 correspondían a 2018). La cantidad reconocida en la rúbrica "Otras deducciones" se corresponde con donaciones que se consideran deducibles bajo la legislación aplicable.

#### 19.5 Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2021 y 2020, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2021	2020
<b>Impuesto corriente:</b>		
Por operaciones continuadas	-	-
<b>Impuesto diferido:</b>		
Por operaciones continuadas	(2.104)	(6.639)
Otros ajustes	5.791	(988)
<b>Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados consolidada</b>	<b>3.687</b>	<b>(7.627)</b>

#### 19.6 Activos por impuesto diferido

El detalle y movimiento de los activos por impuesto diferido al cierre de los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

##### Ejercicio 2021

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

**Ejercicio 2020**

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Adiciones	Retiros	Saldo Final
Amortización inmovilizado no deducible	402	15	(93)	324
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
Deducción	235	7	-	242
Regularización inspección	2.120	-	-	2.120
Crédito fiscal por bases imponibles negativas	20.327	6.232	(5.607)	20.952
<b>Total</b>	<b>29.647</b>	<b>7.810</b>	<b>(6.755)</b>	<b>30.702</b>

La Dirección del Grupo ha realizado su mejor estimación de los futuros beneficios fiscales para un período razonable y ha realizado un plan de negocio. En el citado plan, el Grupo ha estimado de manera razonable los flujos de caja operativos futuros generados por sus actuales contratos de servicios, así como los servicios adicionales que espera prestar a los clientes actuales y a clientes adicionales, siguiendo el curso normal de su actividad. En consecuencia, el Grupo ha procedido a dar de baja créditos fiscales generados en ejercicios anteriores por valor de 8.017 miles de euros. De acuerdo con el citado plan, el Grupo espera recuperar los activos por impuesto diferido que tiene registrados a 31 de diciembre de 2021 en los próximos ejercicios, no obstante, potenciales desviaciones relevantes a la baja podrían impactar la recuperabilidad de los citados activos.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2020 la sociedad Housell Inmo Online Services, S.L dejó de cumplir con los requisitos para formar parte del grupo fiscal y en ese sentido, el Grupo dio 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 2021 aplicables en ejercicios futuros y consideradas recuperables (y de las que un importe de 51,5 millones de euros se encuentra capitalizado en el estado de situación financiera consolidado) se desglosan a continuación:

Año de generación	Miles de euros	
	Cuantía	Acumulado
2018	8.330	8.330
2019	49.704	58.034
2020	24.929	82.963
	<b>82.963</b>	

Además, a 31 de diciembre de 2021 el Grupo 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 2021 y 2020 es el siguiente:

2021

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

2020

	Miles de euros			
	Saldo Inicial	Altas	Retiros	Saldo Final
Donaciones	81	6	-	87
Art. 37 de la ley del impuesto sobre sociedades	154	-	-	154
Otras deducciones de filiales	-	1	-	1
<b>Total</b>	<b>235</b>	<b>7</b>	<b>-</b>	<b>242</b>

El Grupo ha realizado durante los ejercicios 2021 y 2020 actividades de innovación tecnológica que pueden dar derecho a la misma a aplicar la deducción establecida en el artículo 35 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades y en el artículo 35 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, por cuanto las mismas suponen un avance tecnológico y una mejora sustancial de los productos y procesos de producción existentes, lo cual será acreditado conforme a la normativa aplicable. Estas deducciones pueden aplicarse en un periodo de dieciocho años a contar desde su generación. Estas deducciones son capitalizadas por la matriz en el momento de la recepción de los informes informativos emitidos por las autoridades competentes y la matriz decide si aplica o no la monetización.

### 20. Aplicación del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de aplicación del resultado individual del ejercicio 2021 de la Sociedad dominante, formulada por los Administradores de la Sociedad dominante y que se someterá a la aprobación del Accionista Único es la siguiente:

	Miles de euros
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(11.322)
<b>Total</b>	<b>(11.322)</b>

## 21. Operaciones con partes vinculadas

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

### 21.1 Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones con partes vinculadas habidas en los ejercicios 2021 y 2020, todas realizadas a precios de mercado, son las siguientes:

#### Ejercicio 2021

	Miles de euros		
	Accionista Único	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras Partes Vinculadas
<b>Ingresos-</b>			
Ingresos financieros Crédito Accionista Único (Nota 7)	5.559	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>5.559</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gastos-</b>			
Dietas de los administradores no ejecutivos (Note 22.1)	-	-	616
<b>Total gastos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>616</b>

#### Ejercicio 2020

	Miles de euros		
	Accionista Único	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras Partes Vinculadas
<b>Ingresos-</b>			
Ingresos financieros Crédito Accionista Único	5.264	-	-
<b>Total ingresos</b>	<b>5.264</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Gastos-</b>			
Dietas de los administradores no ejecutivos	-	-	504
<b>Total gastos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>504</b>

El importe incluido en "Ingresos - Ingresos financieros" en 2021 y 2020, con el Accionista Único, está relacionado con los intereses devengados por el crédito otorgado por la Sociedad dominante a su Accionista Único ("upstream loan") el 27 de noviembre de 2017, cuyos intereses devengan tipo de interés de mercado, con liquidación semestral, pudiendo ser capitalizado a decisión unilateral del Accionista Único.

### 21.2 Saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es el siguiente:

**Ejercicio 2021**

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

**Ejercicio 2020**

	Miles de Euros	
	Accionista Único	Otras partes vinculadas
Crédito otorgado (Nota 7)	93.315	-
Intereses del crédito otorgado (Nota 7)	686	-
Cuentas a pagar	-	(246)
<b>Total</b>	<b>94.001</b>	<b>(246)</b>

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el epígrafe "Cuentas a pagar" a "Empresas de Grupo y asociadas" incluye el saldo a pagar a Housell Inmo Online Services, S.L. resultante del periodo en el que esta sociedad estaba integrada en el grupo de consolidación fiscal por el Impuesto de Sociedades (véase Nota 4.14).

**22. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección****22.1 Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección**

Con efectos del 27 de agosto de 2021, D. Manuel González Cid ha renunciado a su cargo de Consejero no ejecutivo y D. Gerald Porter Strong ha sido nombrado Consejero no ejecutivo.

Durante el ejercicio 2021, las funciones de Administradores de la Sociedad dominante han sido desarrolladas por cinco hombres y una mujer (cinco hombres y una mujer durante el ejercicio 2020). Además, a 31 de diciembre de 2021 las funciones de Alta Dirección del Grupo han sido desarrolladas por ocho hombres y tres mujeres (ocho hombres y tres mujeres a cierre del ejercicio 2020). Uno de los hombres de la Alta Dirección ha ostentado el cargo de consejero delegado de la Sociedad dominante (un hombre en el ejercicio 2020). La naturaleza y los importes de las distintas retribuciones percibidas por los Administradores de la Sociedad dominante y los miembros de la Alta Dirección, no administradores, han sido los siguientes:

**Ejercicio 2021**

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



### Ejercicio 2020

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

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

En 2020, ningún empleado, incluida la Alta Dirección del Grupo, recibió remuneración variable debido a la pandemia.

Las obligaciones contraídas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2021 en materia de pensiones respecto a la Alta Dirección de la Sociedad dominante ascienden a 71 miles de euros (118 miles de euros en el ejercicio 2020), y 20 miles de euros respecto a los Administradores (24 miles de euros en el ejercicio 2020). En el ejercicio 2021, adicionalmente, se han contraído obligaciones en materia de seguros de vida respecto a la Alta Dirección de 23 miles de euros (17 miles de euros en el ejercicio 2020), y para los Administradores un total de 2 miles de euros (1 miles de euros en el ejercicio 2020).

En el ejercicio 2021, se ha satisfecho un importe de 60 miles de euros por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad dominante (34 miles de euros en el ejercicio 2020).

#### 22.2 Otra información referente a los Administradores de la Sociedad dominante

De conformidad con la legislación mercantil vigente, al cierre del ejercicio 2021, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han comunicado a la secretaria sin voto del Consejo de Administración que ni ellos ni personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, se han encontrado en situación de conflicto, directo o indirecto, con los intereses del Grupo en 2021.

### 23. Beneficios por acción

Los beneficios (o pérdidas) por acción básicos se calculan dividiendo el resultado atribuible al Grupo por el número medio ponderado de participaciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluyendo el número medio de participaciones propias mantenidas durante el ejercicio, en su caso. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las pérdidas por acción básicas eran las siguientes:

	2021	2020
Resultado del ejercicio (miles de euros)	(11.708)	(19.011)
Número medio ponderado de participaciones ordinarias (Nota 11)	9.683.010	9.683.010
Pérdidas por acción básicas (en euros)	(1,21)	(1,96)

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, las pérdidas por acción diluidas coinciden con las pérdidas por acción básicas.

### 24. Aavales y garantías

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existen otros avales o garantías adicionales a los mencionados en la Nota 12 de las presentes cuentas anuales consolidadas.

## **25. Hechos posteriores**

Dado que el Grupo opera plenamente en España, la invasión en Ucrania iniciada durante el primer trimestre de 2022 no debería tener un impacto significativo en la actividad del Grupo.

No ha habido hechos posteriores adicionales relevantes tras el cierre del ejercicio, adicionales a los descritos en la nota 3.4 referente al avance en el proceso de refinanciación y en la nota 17.1 referente a la no obtención del nuevo contrato de gestión de activos inmobiliarios y crediticios de SAREB.

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

Informe de gestión consolidado  
correspondiente al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2021

1. Carta del Presidente y del CEO .....	2
2. Situación de la entidad .....	3
3. Liquidez y recursos de capital .....	7
4. Principales riesgos e incertidumbres .....	7
5. Circunstancias importantes tras el cierre del ejercicio .....	10
6. Información sobre la evolución previsible del Grupo .....	10
7. Actividades de I+D+I .....	11
8. Acciones propias .....	11
9. Uso de instrumentos financieros .....	11
10. Otra información relevante .....	11
11. Estado de Información no Financiera .....	17

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital, nos place dirigirnos a ustedes para hacerles una exposición fiel sobre la evolución de los negocios y la situación del Grupo durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2021.

## **1. Carta del Presidente y del CEO**

El ejercicio 2021 comenzaba con incertidumbres relevantes en el horizonte tras un 2020 marcado por el estallido de la pandemia provocada por el COVID-19 y las excepcionales medidas de aislamiento llevadas a cabo por el Gobierno y su efecto en la economía y el sector inmobiliario a nivel mundial. Por parte de Haya Real Estate, S.A.U. (en adelante, la Sociedad dominante) y subsidiaria (en adelante, el "Grupo" o "Haya" o "Haya Real Estate") hemos tratado de adaptarnos a esta nueva situación continuando prestando los servicios que demandan de nosotros nuestros clientes con la mejor calidad. Contamos con un equipo humano excepcional que, sin duda, ha sido el verdadero protagonista que ha hecho posible esta exitosa respuesta ante circunstancias adversas como las que hemos seguido viviendo.

Haya Real Estate está a punto de cumplir 9 años, tiempo suficiente para poder echar la vista atrás y recordar los logros alcanzados durante este período. A día de hoy, podemos decir con orgullo que Haya es una de las compañías españolas líderes en la gestión de activos financieros e inmobiliarios, que gestiona activos financieros e inmobiliarios para una amplia variedad de clientes, desde instituciones financieras hasta inversores internacionales, siendo actualmente responsable de 29.455 millones de euros en activos bajo gestión. Hemos ido evolucionando y a día de hoy nuestra oferta de productos y servicios abarca la totalidad de la cadena de valor para la gestión de los préstamos con garantía hipotecaria y los activos inmobiliarios adjudicados. Ofrecemos servicios de gestión de deuda, que incluyen la valoración, gestión y recuperación de préstamos y la conversión de las obligaciones de los préstamos en activos inmobiliarios adjudicados, ya sean de empresas o particulares. En cuanto a los activos inmobiliarios, los servicios que prestamos a una cartera de ~195.000 inmuebles bajo gestión abarcan un amplio abanico, que comprende su recepción, gestión, mantenimiento, valoración, así como su comercialización o venta o la gestión de arrendamientos. Además, también realizamos el asesoramiento de carteras (selección, valoración y negociación) desde nuestra área de Advisory, el asesoramiento y la gestión en el desarrollo de suelo, la finalización de obras en curso, el asesoramiento especializado inmobiliario y la intermediación, desde nuestra área de Desarrollo Inmobiliario, que ha adquirido un gran potencial en el presente ejercicio.

El ejercicio 2021 también ha sido relevante para nosotros debido a nuestra adhesión al Pacto Mundial de Naciones Unidas, convirtiéndonos así en el único *servicer* en España adscrito a esta iniciativa en la actualidad, con el compromiso adquirido con los Diez Principios que recoge el Pacto Mundial, relativos a materias medioambientales, laborales, de derechos humanos y de lucha contra la corrupción. Además, en paralelo a esta adhesión, desde Haya Real Estate hemos trabajado durante el pasado ejercicio en la identificación de las acciones desarrolladas para contribuir a alcanzar los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas y que marcamos a lo largo del presente informe.

La adhesión de Haya Real Estate al Pacto Mundial se suma a la estrategia que desde hace años tiene establecida la Compañía sobre la promoción y asunción de compromisos y buenas prácticas. En este marco, Haya ha desarrollado un Código de Conducta que recoge aspectos relacionados con los Derechos Humanos y laborales, el medioambiente, la igualdad y la transparencia y lucha contra la corrupción, contamos con un Manual Corporativo de Facturación, Compras Homologación de Proveedores, en el que expresamente se determina que se procurará la aplicación de los criterios de Responsabilidad Social Corporativa en la Cadena de Compras y Suministros, y realizamos iniciativas solidarias que invitan a la participación de los empleados y de la compañía a nivel institucional, tal y como detallamos en las próximas páginas.

En lo que respecta a la actividad de la Compañía, debemos destacar distintos hitos acontecidos a lo largo de este ejercicio 2021:

- El 27 de octubre de 2021 Haya Real Estate ha firmado un acuerdo con Beka Financial Market Holding, S.L. para la venta del 100% de las acciones de su filial "Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U.". Los efectos de esta transacción están sujetos a una condición precedente que consiste en la aprobación por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) que está pendiente de recibir.
- En diciembre de 2021, el Grupo ha recibido una notificación formal de Unicaja comunicando la terminación anticipada del contrato SLA, que será efectiva en junio de 2022. Esta terminación está permitida de acuerdo a las condiciones del contrato SLA e implica el pago compensatorio por parte de Unicaja.

- Durante el ejercicio 2021 el Grupo ha ganado varios contratos para la gestión de bienes inmuebles y recuperación de activos crediticios con varios fondos institucionales e instituciones financieras.

Recientemente, SAREB ha hecho público el resultado del proceso de licitación que ha llevado a cabo para adjudicar el nuevo contrato de gestión de activos crediticios e inmobiliarios (proceso "SMO") en el que Haya no ha sido uno de los *servicers* seleccionados. Por lo tanto, seguiremos prestando el mejor servicio con los mismos niveles de calidad hasta junio de 2022, fecha en la que vence el contrato actual (en diciembre 2021 Sareb notificó a la Sociedad dominante que el contrato actual de SLA no sería extensible más allá de la citada fecha de vencimiento).

Por último, estamos muy satisfechos con el resultado del proceso de refinanciación que hemos llevado a cabo en los últimos meses. En febrero 2022 hemos alcanzado un acuerdo con los miembros de un comité *ad hoc* que representa más del 60% de los bonos emitidos del tramo con cupón fijo del 5,25% con vencimiento en 2022 y del tramo con cupón variable cuyo vencimiento es 2022, y hemos ejecutado un *lock-up agreement*, según el cual el comité *ad hoc* ha acordado apoyar la implantación de una refinanciación de la deuda y una recapitalización del Grupo. Los bonistas adicionales se han adherido al *lock-up agreement*, garantizando un apoyo suficiente para permitir la recapitalización conforme al esquema que presenta la legislación británica. Se espera que esta recapitalización tenga beneficios significativos para todas las partes interesadas y permita a Haya continuar en su camino para convertirse en el líder en el mercado de servicios inmobiliarios, eliminando el riesgo de refinanciación a corto plazo y proporcionando estabilidad al negocio; mejorando significativamente su patrimonio neto y fortaleciendo así su estructura de capital; y reduciendo su deuda pendiente en el primer día a través de una amortización inicial de una parte de los bonos existentes a la par.

## **2. Situación de la entidad**

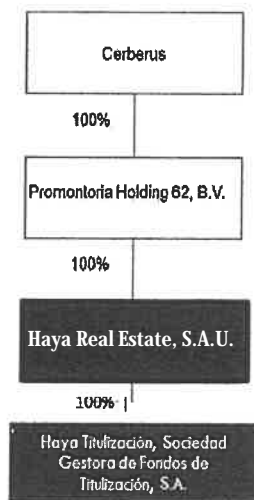
Haya Real Estate, S.A.U. se constituyó por tiempo indefinido el 28 de mayo de 2013 bajo la denominación de Cornalata Servicios y Gestión, S.L., estando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 1.547 general, libro 31.153, folio 10, sección 8, hoja número M-560.663, inscripción 1ª y con el siguiente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

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

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

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

A continuación, se muestra la estructura societaria de Haya Real Estate, S.A.U. y subsidiaria ("Haya" o el "Grupo") a 31 de diciembre de 2021:



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

La Sociedad dominante es una sociedad unipersonal, íntegramente participada por Promontoria Holding 62, B.V. (el "Socio Único").

Por su parte, Cerberus Capital Management L.P. ("Cerberus") asesora fondos que, indirectamente, a través del Socio Único, poseen el 100% de las participaciones de la Sociedad dominante.

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

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

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020, los ingresos del Grupo se derivan en gran medida de contratos de prestación de servicios (SLA o Service Level Agreement) que establecen las condiciones de comisionamiento de los servicios. Estos contratos tienen en común la siguiente estructura de comisiones:

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

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

Los principales contratos de servicio que contribuyen a los ingresos en 2021 y 2020 son se han formalizado con las siguientes entidades financieras:

- Grupo Caixabank (anteriormente "Bankia"): el Grupo presta servicios de gestión de activos inmobiliarios propiedad del grupo Caixabank, según lo establecido en el contrato SLA firmado el abril de 2018 por un periodo de exclusividad de diez años si bien la relación contractual es de carácter indefinido. Este contrato reemplazó al contrato original firmado en octubre de 2013. Además de las comisiones por la administración, gestión y comercialización de los activos inmobiliarios, el contrato también establece una comisión de éxito si el Grupo alcanza el cumplimiento de determinados objetivos de los activos gestionados durante el año. El nuevo contrato establece determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente.
- Grupo Cajamar: desde julio 2014, el Grupo presta servicios de gestión de activos inmobiliarios y activos crediticios propiedad del grupo Cajamar, de acuerdo al contrato SLA formalizado el 10 de junio de 2014. El citado contrato tiene una duración de diez años y establece determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente.
- SAREB: el Grupo ha estado prestando servicios para la administración y gestión de un conjunto de activos inmobiliarios y activos crediticios propiedad de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. ("SAREB") desde enero de 2015 mediante lo establecido en el contrato suscrito entre ambas partes por un periodo de cinco años. Este contrato venció el 31 de diciembre de 2019. Con fecha 30 de octubre de 2019, la Sociedad dominante firmó un nuevo contrato de prestación de servicios de gestión de activos con SAREB para dar servicio a una cartera de préstamos y activos inmobiliarios con fecha efectiva desde el 1 de enero de 2020 hasta el 30 de junio de 2022. El nuevo contrato no requirió ningún pago de la Sociedad dominante y no sustituye al anterior contrato firmado en 2014. El nuevo contrato establece determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente. Con fecha 24 de febrero 2022 SAREB ha hecho público que el Grupo no ha sido seleccionado para ser uno de sus proveedores para gestionar y administrar los activos inmobiliarios y crediticio del nuevo contrato licitado. Por lo tanto, el Grupo no renovará el contrato actual que expira el 30 de junio de 2022.
- Grupo Unicaja (anteriormente "Liberbank"): desde agosto 2017, el Grupo presta servicios de gestión de activos inmobiliarios propiedad del grupo Unicaja, de acuerdo al contrato SLA formalizado el 8 de agosto de 2017. El citado contrato tiene una duración de siete años y establece determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente. En diciembre 2021 Unicaja ha comunicado la terminación anticipada

del contrato, que será efectiva en junio de 2022. Los posibles impactos de dicha terminación anticipada se corresponden con los descritos en el apartado 1.

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

En ese sentido, desde el ejercicio 2013, el Grupo ha expandido su actividad a través de adquisiciones del negocio de gestión de activos de otras instituciones financieras, así como de compañías especializadas en ciertos servicios de valor añadido que complementan su negocio principal. La mayoría de los contratos de gestión de activos han requerido pagos a cambio, en general, de una exclusividad. Adicionalmente, la Sociedad dominante es también el administrador exclusivo de pequeñas carteras de bienes inmuebles garantizados adquiridas por Cerberus.

## **Evolución y resultado de los negocios**

### **Indicadores fundamentales**

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

Indicadores fundamentales	2021	2020
Activos bajo gestión (VBC) (en millones de euros)	29.503	32.287
Volúmenes de Transacciones Gestionadas (en millones de euros)	2.737	2.384
Comisión Media por Actividad	4,01%	3,57%
Comisión Media por Gestión de Activos	0,19%	0,17%
EBITDA (en millones de euros)	88,6	45,8
EBITDA Ajustado (en millones de euros)	65,3	52,2
Margen sobre EBITDA Ajustado	29,3%	29,5%
Deuda Neta (en millones de euros)	307,8	372,8
Ratio de Apalancamiento	4,7	7,1
Inversiones de Capital (en millones de euros)	(10,1)	(13,5)
Cambio en el Capital Corriente (en millones de euros)	11,4	22,5
Flujo Libre de Caja (en millones de euros)	66,6	61,2
Ratio de Conversión de Caja	102,0%	117,2%



### **Cuestiones relativas al medioambiente y personal**

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

A 31 de diciembre de 2021, el número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo es de 832, lo que supone un descenso del 7% respecto al 31 de diciembre de 2020.

Finalmente, tal y como se recoge en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, la dirección del Grupo está explorando todas las alternativas posibles para minimizar el impacto del exceso de capacidad derivado de la finalización de los contratos de Sareb y Unicaja en 2022.

### **Pagos a proveedores**

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. La Sociedad dominante dispone de una plataforma on-line de proveedores en cual se establece el plazo máximo de pago aplicable de treinta días desde la aprobación de la factura en dicha plataforma, si no se hubiera fijado fecha o plazo de pago en el contrato (como en el caso de las gestorías que contractualmente tienen un plazo de 45 días), sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a sesenta días. El periodo de pago a proveedores se encuentra influido significativamente por la rapidez de los proveedores y acreedores en la facturación de las prestaciones de servicios y/o, en menor medida, la entrega de bienes realizadas; así como por la velocidad en la aprobación de las facturas por parte de los responsables del departamento correspondiente de la Sociedad dominante. El Grupo mantiene en vigor un procedimiento, conocido por sus proveedores y acreedores, por el cual concentra los pagos a realizar en los días 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 a proveedores del ejercicio 2021 ha sido de 64 días.

### **3. Liquidez y recursos de capital**

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 la deuda pendiente del Grupo corresponde con los bonos emitidos en noviembre 2017 por importe de 423,95 millones de euros.

La tesorería del Grupo al 31 de diciembre de 2021 el Grupo asciende a 117 millones de euros. Con el fin de hacer frente al vencimiento de los bonos en noviembre de 2022, el Grupo ha estado trabajando de forma proactiva en un proceso de refinanciación (véase nota 1).

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

El Grupo no tiene operaciones fuera de balance.

### **4. Principales riesgos e incertidumbres**

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

Los principales riesgos operativos son:

## **Riesgo regulatorio**

La sociedad dependiente Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (en adelante Haya Titulización), como compañía autorizada a constituir, administrar y representar fondos de titulización y fondos de activos bancarios de diversos tipos, opera en un sector altamente regulado, y las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a la misma, a nivel europeo, nacional y local, se encuentran en constante evolución, influyendo en el curso de las operaciones comerciales del Grupo. En particular, Haya Titulización debe cumplir con las disposiciones aplicables conforme a la Ley 5/2015, de 27 de abril de fomento de la financiación empresarial. En este sentido, Haya Titulización no sólo debe garantizar que los intereses de los acreedores de los fondos que gestiona están protegidos, sino que además debe cumplir con requisitos organizativos y de procedimiento. El incumplimiento de la mencionada regulación podría resultar en multas u otras sanciones. Las modificaciones a las leyes y regulaciones aplicables son difíciles de predecir y su cumplimiento puede requerir costes adicionales inesperados o resultar en una interrupción de sus actividades comerciales, todo lo cual podría tener un efecto adverso relevante en Haya Titulización y/o en su negocio, resultados o situación financiera.

## **Concentración de clientes**

Todos los ingresos y las cuentas por cobrar del Grupo se derivan sustancialmente de contratos de prestación de servicios firmados con un número reducido de clientes (SAREB, grupo Caixabank, grupo Cajamar, grupo Unicaja, grupo BBVA y Divarian). Para el ejercicio 2021, los citados contratos más importantes del Grupo han generado el 91% de los ingresos. Este nivel de concentración de clientes trae consigo una serie de riesgos adicionales que detallamos a continuación.

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

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

## **Riesgo de negocio**

El sector bancario español está atravesando un proceso de consolidación del mercado, con múltiples fusiones en desarrollo durante el 2021. En relación con esta situación, nuestros clientes Bankia y Liberbank han finalizado sus respectivos procesos de fusión durante el ejercicio 2021 con Caixabank y Unicaja, siendo nuestros clientes la parte adquirida. En lo relativo a la fusión de Bankia y Caixabank, el Grupo sigue prestando servicios a la entidad fusionada. En lo que respecta a la fusión de Liberbank y Unicaja, el Grupo ha recibido en diciembre 2021 una notificación formal comunicando la terminación anticipada del contrato de gestión de activos bajos los términos del SLA, que se hará efectivo en junio 2022. La rescisión anticipada de este contrato conlleva que el Grupo tenga el derecho de recibir un pago compensatorio. Este pago compensatorio por rescisión anticipadas surgiría de igual modo en aquellos contratos de gestión de activos en los que el Grupo realizó un pago anticipado.

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

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

Adicionalmente, los riesgos de índole financiera más significativos son:

### **Riesgo de mercado**

#### ***Exposición al riesgo de tipo de interés***

Tanto el efectivo como la deuda financiera del Grupo están expuestos al riesgo de tipo de interés, lo que puede tener un efecto adverso en sus resultados financieros y flujos de efectivo. Concretamente, el Grupo se encuentra expuesto a fluctuaciones en los tipos de interés ya que algunas de sus deudas muestran intereses a tipos variables. De incrementarse los mismos, el nivel de las obligaciones de servicio de la deuda incrementaría.

Los bonos a interés variable del Grupo, así como la disposición de la línea de crédito, generan un tipo de interés referenciado al Euribor, ajustado periódicamente, más un margen, también ajustado periódicamente. El Euribor puede aumentar en el futuro, lo que resultaría en un gasto adicional en intereses, reduciéndose el flujo de caja libre disponible para las inversiones del Grupo y limitando su capacidad para atender las necesidades generadas por su endeudamiento.

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.

#### ***Exposición al riesgo de tipo de cambio***

Dada la escasa exposición internacional que tiene el Grupo en mercados fuera de la zona euro, la exposición al riesgo de tipo de cambio es casi inexistente.

### **Riesgo de crédito**

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

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

### **Riesgo de liquidez**

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

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

Para garantizar la liquidez y la capacidad para hacer frente a los compromisos de pago que surgieran del desarrollo normal del negocio, el Grupo cuenta con la tesorería en la cantidad mostrada en el estado de situación financiera consolidado junto con una línea de crédito de 15 millones de euros de la que a cierre de 2021 el Grupo no ha dispuesto ninguna cantidad.

Los bonos emitidos en el año 2017 imponen, sin embargo, hasta su vencimiento o cancelación, restricciones al endeudamiento adicional del Grupo y restringen la distribución de dividendos al Accionista Único. Adicionalmente, como consecuencia de su vencimiento en 2022, el estado de situación financiera consolidado del Grupo presenta un fondo de maniobra negativo de 188.346 miles de euros, estando el Grupo en proceso de búsqueda de una refinanciación (véase apartado 1).

#### **Riesgo asociado al COVID-19**

La aparición y expansión global del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020 supuso un descenso generalizado de la actividad económica española, incluida la del Grupo. No obstante, en 2021 se ha producido una mejora en la economía y el Grupo ha experimentado una recuperación gradual de su actividad. No obstante, la Dirección del Grupo 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 el Grupo ha tomado para gestionar los siguientes riesgos:

- Riesgo operativo: a pesar de la disminución del volumen de actividad del Grupo en 2020, durante 2021 el Grupo ha experimentado una recuperación gradual de su actividad respecto a 2020 impulsada por la recuperación económica en España. Además, parte de los ingresos del Grupo provienen de una comisión de gestión de activos contratada que se calcula como un % de los activos gestionados, y el Grupo tiene un porcentaje relativamente alto de costes variables, que disminuyen proporcionalmente con la disminución de los volúmenes/ventas transaccionadas. En este contexto, la dirección del Grupo espera que la recuperación de la actividad se mantenga en los próximos trimestres y compense los resultados incurridos durante la crisis de COVID-19.

Las pérdidas del Grupo del ejercicio 2021 ascienden a 11.708 miles de euros, lo que ha disminuido el patrimonio neto del Grupo a 3.446 miles de euros. Como se indica en la nota 3.4 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo ha estado explorando alternativas para reducir el riesgo de refinanciación, mejorar su estructura de capital y reforzar su estabilidad a largo plazo y, además está centrado en mantener unos márgenes de negocio sostenibles para el año 2022 y siguientes con una recuperación gradual de los ingresos y aplicando medidas de reducción de costes que deberían devolver al Grupo a los beneficios.

#### **5. Circunstancias importantes tras el cierre del ejercicio**

No ha habido hechos posteriores relevantes tras el cierre del ejercicio, adicionales a los descritos en el apartado 1, referente al avance en el proceso de refinanciación y al proceso de selección de SAREB.

#### **6. Información sobre la evolución previsible del Grupo**

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

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

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

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

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

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

## **7. Actividades de I+D+I**

En los últimos ejercicios, el Grupo ha realizado una inversión significativa en el desarrollo de varios sistemas informáticos propios de gestión de activos que se adaptan a sus necesidades y a las de sus clientes, hasta alcanzar en el ejercicio 2017 la total independencia informática de sus clientes, lo cual supone una fortaleza diferencial con respecto de sus competidores. Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Grupo ha invertido un total de 10.376 miles de euros y 13.201 miles de euros, respectivamente, y seguirá invirtiendo en los próximos años con el fin de obtener una fortaleza competitiva, reducir coste y mejorar la calidad de nuestros servicios.

## **8. Acciones propias**

La Sociedad dominante no posee, ni ha poseído durante el ejercicio 2021, acciones propias.

## **9. Uso de instrumentos financieros**

El Grupo no tiene contratados instrumentos derivados a cierre del ejercicio 2021.

## **10. Otra información relevante**

### **Medidas Alternativas de Rendimiento (APMs)**

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

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

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

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

### ***Activos bajo Gestión (por total y por cliente)***

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

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

Dada la naturaleza de este APM no es posible su reconciliación a los estados financieros del Grupo ni de sus clientes. Los importes para el final de los años 2021 y 2020 se muestran a continuación:

Expresado en valores brutos contables, salvo mención expresa:	Millones de euros	
	2021	2020
Activos bajo Gestión (por cliente)		
<i>Caixabank</i>	2.857	2.909
<i>Cajamar</i>	3.726	4.677
<i>Sareb</i>	12.870	13.322
<i>Liberbank</i>	2.064	2.101
<i>BBVA</i>	1.621	1.924
<i>Divarian (1)</i>	3.645	4.288
<i>Apple(1)</i>	1.313	1.493
<i>Other Cerberus Portfolios(1)</i>	1.377	1.541
<i>Other clients(1)</i>	30	32
<b>Activos bajo Gestión (total)</b>	<b>29.503</b>	<b>32.287</b>

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

A 31 de diciembre de 2021, los activos bajo gestión han disminuido en 2.784 millones de euros debido a la evolución natural de los contratos existentes.

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

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

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

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

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

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

	Millones de Euros	
	2021	2020
Volúmenes de Transacciones Gestionadas (por tipo de transacción)		
<i>NPL</i>	288,2	366,6
<i>REO Conversion</i>	492,3	700,7
<i>REO</i>	1.956,5	1.316,9
<b>Volúmenes de Transacciones Gestionadas (total)</b>	<b>2.737,0</b>	<b>2.384,2</b>

Durante el ejercicio 2021, en comparación con el ejercicio 2020, los volúmenes de transacciones gestionadas se han incrementado en 353 millones de euros, es decir en un 15%.

Los volúmenes de NPL han disminuido en un 21% (o 78 millones de euros) en comparación con 2020, debido a la venta de una cartera de activos crediticios en CaixaBank durante el tercer trimestre de 2020. Los volúmenes REO Conversion han disminuido un 30% (o 208 millones de euros) en comparación con 2020, debido principalmente a una menor actividad producida en el tercer y cuarto trimestre de 2021. Los volúmenes de REO han aumentado un 49% (o 640 millones de euros) en comparación con 2020, debido principalmente a la recuperación gradual de la actividad económica y a la venta de una cartera de activos inmobiliarios en Cajamar en el cuarto trimestre de 2021.

#### **Comisión Media por Actividad y Comisión Media por Gestión de Activos**

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

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

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

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

El cálculo de dichos promedios para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Millones de Euros excepto %	
	2021	2020
Ingresos por comisiones por actividad	109,8	85,1
Volúmenes de Transacciones Gestionadas <sup>(1)</sup>	2.737,0	2.384,2
<b>Comisión Media por Actividad</b>	<b>4,01%</b>	<b>3,57%</b>
Ingresos por comisiones por gestión de activos	57,5	63,8
Media de Activos bajo Gestión para el periodo <sup>(2)</sup>	30.895,0	36.693,0
<b>Comisión Media por Gestión de Activos</b>	<b>0,19%</b>	<b>0,17%</b>

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

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

En relación con la comisión media por actividad, ha aumentado en el ejercicio 2021 respecto al 2020 del 3,57% al 4,01% debido a un incremento del peso en la venta activos inmobiliarios y a un descenso en REO Conversion que comisionan contractualmente a una comisión por actividad menor.

En relación con la comisión media por gestión de activos ha permanecido en línea en el ejercicio 2021 respecto al 2020 del 0,19% al 0,17%.

#### **EBITDA y EBITDA Ajustado**

El Grupo define EBITDA como la suma del resultado del periodo, del gasto por impuesto sobre sociedades, de los ingresos y gastos financieros, del deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado, y de la amortización. El Grupo define EBITDA Ajustado como la suma del EBITDA, y los gastos e ingresos no recurrentes para el ejercicio 2021, y de reestructuración del personal del ejercicio 2020, principalmente.

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

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

	Millones de Euros	
	2021	2020
Resultado del ejercicio	(11,7)	(19,0)
Impuesto sobre sociedades	3,7	(7,6)
Ingresos financieros	(5,6)	(12,9)
Gastos financieros	24,8	28,0
Amortización	60,9	51,8
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	16,5	5,5
<b>EBITDA</b>	<b>88,6</b>	<b>45,8</b>
Gastos no recurrentes	(23,3)	6,4
<b>EBITDA Ajustado</b>	<b>65,3</b>	<b>52,2</b>

A cierre del ejercicio 2021, el EBITDA ajustado ha sido 65,3 millones de euros, incrementándose en un 25% el EBITDA del cierre del ejercicio 2020. Esta variación se explica por el incremento de los ingresos en un 26%, como consecuencia de la mejora en volúmenes, y la contención de costes.

#### **Margen sobre EBITDA y sobre EBITDA Ajustado**

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

Estos APMs surge del cómputo directo entre un APM previamente reconciliado a las cuentas anuales consolidadas del Grupo y el importe neto de la cifra de negocios del Grupo. El cálculo de este APM para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:



	Millones de Euros excepto %	
	2021	2020
EBITDA Ajustado	65,3	52,2
Importe neto de la cifra de negocios	223,0	177,0
<b>Margen sobre EBITDA Ajustado</b>	<b>29,3%</b>	<b>29,5%</b>

### **Deuda Neta**

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

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

	Millones de Euros	
	2021	2020
Deuda con entidades de crédito, bonos y otras deudas	424,9	426,8
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(117,1)	(54,0)
<b>Deuda Neta</b>	<b>307,8</b>	<b>372,8</b>

### **Ratio de Apalancamiento**

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

Este APM surge del cómputo directo de dos APMs previamente reconciliados a las cuentas anuales consolidadas del Grupo. El cálculo de este APM para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Millones de Euros excepto %	
	2021	2020
Deuda Neta	307,8	372,8
EBITDA Ajustado	65,3	52,2
<b>Ratio de Apalancamiento</b>	<b>4,7x</b>	<b>7,1x</b>

### **Inversiones de Capital**

El Grupo define Inversiones de Capital como la suma de los pagos por inversiones en activos materiales y otros activos intangibles incluidos en el estado de flujos de efectivo consolidado del Grupo (excluyendo los relativos a activos intangibles de contratos). Los pagos relacionados con los activos por derecho a uso no han sido incluidos. El Grupo considera que estos indicadores son relevantes para medir el nivel de su inversión para prestar sus servicios a los clientes, en particular sus inversiones en el desarrollo de sus plataformas informáticas de gestión independientes usadas en la prestación de sus servicios.

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

	Millones de Euros	
	2021	2020
Pagos por inversiones en:		
Otros activos intangibles	(9,8)	(12,6)
Activos materiales	(0,3)	(0,9)
<b>Inversiones de Capital</b>	<b>(10,1)</b>	<b>(13,5)</b>

### **Cambio en el Capital Corriente**

El Grupo define el Cambio en el Capital Corriente como la suma del aumento/disminución de las cuentas de activo corriente, del aumento/disminución de las cuentas de pasivo corriente y del aumento/disminución de otros activos y pasivos no corrientes, tal y como aparecen en la sección de flujos de efectivo de las actividades de explotación del estado de flujos de efectivo consolidado. Se presentan como medidas de la evolución de la capacidad del Grupo para continuar con el normal desarrollo de sus actividades en el corto plazo.

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

	Millones de Euros	
	2021	2020
Aumento/disminución de cuentas de activo corriente	0,3	60,2
Aumento/disminución de cuentas de pasivo corriente	11,1	(37,7)
<b>Cambio en el Capital Corriente</b>	<b>11,4</b>	<b>22,5</b>

### **Flujo Libre de Caja**

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

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

El cálculo de este APM para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Millones de Euros	
	2021	2020
EBITDA Ajustado	65,3	52,2
Inversiones en Capital (-)	(10,1)	(13,5)
Cambio en el Capital Corriente (+)	11,4	22,5
<b>Flujo Libre de Caja</b>	<b>66,6</b>	<b>61,2</b>

### **Ratio de Conversión de Caja**

El Grupo define el Ratio de Conversión de Caja como el Flujo Libre de Caja dividido entre el EBITDA Ajustado. El Grupo considera relevante este indicador porque muestra qué proporción del EBITDA Ajustado es convertido en efectivo en cada periodo.

Este APM surge del cómputo directo de dos APMs previamente reconciliados a las cuentas anuales consolidadas del Grupo. El cálculo de este APM para los ejercicios 2021 y 2020 es el siguiente:

	Millones de Euros excepto %	
	2021	2020
Flujo Libre de Caja	66,6	61,2
EBITDA Ajustado	65,3	52,2
<b>Ratio de Conversión de Caja</b>	<b>102,0%</b>	<b>117,2%</b>

## 11. Estado de Información no Financiera

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

### 11.1 Modelo de Negocio

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

Durante los ejercicios 2021 y 2020 hemos desarrollado toda nuestra actividad a nivel nacional, ascendiendo la cifra de negocios a 223.011 miles de euros y 177.022 miles de euros, respectivamente.

Para la elaboración del presente informe, hemos llevado a cabo un análisis interno de los aspectos más relevantes para la actividad del Grupo:

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

A 31 de diciembre de 2021, en Haya Real Estate disponemos de 20 centros de trabajo alquilados y una red de aproximadamente más de 1.800 colaboradores distribuidos por el territorio nacional (19 centros propios e igual número de colaboradores en 2020). Es por ello, que para el presente informe se considera como local el territorio nacional.

#### **Riesgos del grupo identificados**

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

En relación a los riesgos sociales y cuestiones relativas al personal, como consecuencia del no pago de la retribución variable correspondiente al año 2020 por no haberse producido el devengo de la misma en el anterior ejercicio, dada la situación económica producida en dicho ejercicio y por no haber cumplido los objetivos económicos en el 2020, existe un Conflicto Colectivo laboral planteado por los representantes sindicales en abril de 2021 por el que se reclama la no aplicación de la supresión de la retribución variable del año 2020 a un cierto grupo de empleados. Dicho Conflicto

Colectivo se encuentra pendiente de resolución firme ante el Tribunal Supremo. Existen también algunas reclamaciones individuales que se encuentran paralizadas judicialmente hasta la resolución del mencionado Conflicto Colectivo.

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

Además, hemos analizado e identificado los posibles orígenes de riesgo relacionados con la actividad del Grupo y se han cuantificado a la vez que se han tomado las medidas oportunas para que no se produzcan. Estos riesgos han sido descritos en la nota 4 del informe de gestión consolidado adjunto.

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

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

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

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

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

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

Desde Haya Real Estate consideramos que los principios de Desarrollo Sostenible deben integrarse en todas nuestras actuaciones, como elemento vertebrador de nuestra estrategia de diferenciación y como elemento que garantice, por un lado, la viabilidad y la permanencia en el largo plazo de la empresa y, por otro, su capacidad de generar valor económico, medioambiental y social. De este modo, adoptamos estos principios como base de todas nuestras actuaciones y los reflejamos en los valores del Grupo, que buscan ofrecer un servicio enfocado a cada cliente, actuando de forma ética y socialmente responsable:

- Clientes: en nuestro día a día buscamos ofrecer el mejor servicio posible, respetando sus compromisos y situando la satisfacción del cliente como prioridad absoluta. La orientación hacia el cliente no es una mera declaración de intenciones, sino que es el foco de cada profesional de Haya y de la organización en conjunto.
- Ética: observamos una actuación ética y socialmente responsable como reconocimiento de la función y responsabilidad que corresponde a las entidades privadas en el adecuado desarrollo y progreso de la sociedad, y que debe traducirse en el respeto de los legítimos derechos de todas las personas físicas y jurídicas con las que se relacionan, y con los de la sociedad en general.
- Austeridad: considerada como un valor de obligatoria observancia en el marco de las actuaciones y decisiones de cada uno de los empleados y profesionales para el desarrollo de sus responsabilidades.

- Proximidad: la relación con los clientes está fundamentada en una atención y servicio profesionales, con calidad, rigor, rapidez y cercanía, que permitan entender, anticiparse y atender sus necesidades.
- Esfuerzo: la dedicación, implicación y compromiso son señas de identidad de las personas que trabajan en Haya.
- Rigor: los profesionales de Haya trabajan con rigor, tomando decisiones con criterios profesionales, actuando de forma objetiva, diligente, responsable y eficiente.
- Orden: el orden es un pilar básico en Haya para efectuar un servicio eficiente y de calidad, coordinando un gran número de unidades, departamentos y actividades distintas. El cumplimiento de los procedimientos establecidos y la mejora de la sistematización de procesos son obligaciones inherentes a la actividad cotidiana de Haya.

### 11.3 Nuestros grupos de interés

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

#### 11.3.1. Empleados

##### **Políticas del Grupo**

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

- **IGUALDAD EN LA SELECCIÓN Y PROMOCIÓN:** creemos y practicamos activamente las políticas de igualdad de oportunidades. Contamos con protocolos de igualdad tanto en la selección como en la promoción profesional prácticamente desde nuestro nacimiento y los aplicamos en nuestra actuación interna y en la sociedad. Durante el año 2021, hemos elaborado y negociado el Plan de Igualdad con los representantes de los trabajadores, encontrándose en su fase final de revisión previa a la firma del mismo.
- **ESTABILIDAD:** ofrecemos puestos de trabajo estables y de calidad, con contratos fijos y salarios por encima de la media del sector.
- **CONCILIACIÓN:** contamos con una gran diversidad de políticas activas en favor de la conciliación, por considerar que favorece el buen ambiente profesional, la atracción y retención de talento y, con todo ello, la productividad como empresa. Se destacan dentro de estas políticas la existencia de horarios especiales para la adaptación de la jornada a las situaciones de paternidad, maternidad y cuidado de familiares, habiendo obtenido el reconocimiento como empresa "Baby Friendly" por babyfriendlycompanies.com. Asimismo, contamos con medidas específicas de apoyo como la de haber habilitado en nuestro centro principal de Madrid una sala de lactancia para su uso por las empleadas que lo precisen. Durante el año 2021, hemos implantado una política activa de desconexión digital, con formación y concienciación de toda la plantilla, además de medidas de flexibilidad adicionales a las que ya existían, destacando la posibilidad de teletrabajar seis días al mes y ampliando la flexibilidad en los horarios de entrada y salida como medidas para seguir evolucionando en nuestra Política de Conciliación.
- **FORMACIÓN:** apostamos siempre por la formación continua de los trabajadores con Planes de Formación anuales, elaborados previo un detallado proceso de detección de necesidades de todas las áreas, siendo además presentados a la representación de los trabajadores.
- **COMPENSACIÓN:** contamos con un amplio paquete de beneficios en materia de compensación, que nos han hecho merecedores en 2021 de un premio en el certamen de Compensación Laboral organizado por una importante editorial de Recursos Humanos.

- **SALUD Y SEGURIDAD LABORAL:** contamos con un Servicio de Prevención Propio y una Política de Prevención aprobada por el Consejo de Administración de la empresa que garantiza la salud y seguridad de toda la plantilla. Anualmente se organiza una campaña de reconocimientos médicos para toda la plantilla, a las nuevas incorporaciones se les da formación e información en prevención de riesgos laborales, y se hace entrega de equipos de protección individual en los casos que aplica. Los centros de trabajo cuentan con evaluaciones de riesgos laborales, planificación de la actividad preventiva y medidas de emergencia a disposición de los empleados. Durante los años 2020 y 2021, se han reforzado todas las medidas frente a la pandemia con protocolos específicos COVID-19 que se han mantenido en todos los centros.
- **TRANSPARENCIA E INFORMACIÓN:** mantenemos una política de transparencia e información a los representantes de los trabajadores. La permanente información y una relación fluida con los trabajadores es la base de una trayectoria de importantes acuerdos laborales en la gestión de las relaciones laborales y una paz social mantenida en el tiempo. En el presente ejercicio se ha abordado la negociación de un nuevo modelo de retribución variable, además de alcanzar un acuerdo de implantación del trabajo a distancia y teletrabajo con 100% de la jornada laboral.

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

- La implantación de un nuevo modelo organizativo basado en la definición y valoración de puestos, así como un modelo retributivo adaptado a la nueva estructura y referenciado al mercado que promueve la transparencia y profesionalización en la gestión de recursos humanos y potencia el desarrollo de los empleados.
- Para la implantación del nuevo modelo organizativo se ha trabajado en la descripción y valoración de todos los puestos de trabajo de la compañía en base a criterios de experiencia, formación, responsabilidad sobre recursos económicos, personales, procesos organizacionales, nivel de decisiones, relación con clientes etc. En base a esta información se ha definido el mapa de puestos de la compañía y los diferentes niveles organizativos, lo que permite a Haya gestionar de manera más eficaz el desarrollo profesional y demás procesos de gestión del talento.
- Acciones para ampliar las opciones de teletrabajo como medida de conciliación de la actividad profesional y el entorno personal, así como la preservación de la salud de los trabajadores en entornos vinculados con la Pandemia por el COVID-19, con diversas opciones y planes de retorno a los centros de trabajo adaptados a las circunstancias y medidas adoptadas por las autoridades sanitarias.
- Otras acciones destinadas a mejorar el entorno laboral de los empleados (atención y soporte psicológico durante la Pandemia y situaciones de confinamiento y teletrabajo forzado por las medidas sanitarias, mejora de las condiciones de la póliza de salud que da cobertura a los empleados, fomento de las acciones solidarias y colaborativas, provisión de equipos de protección individual y medidas de seguridad adicionales para la prestación de la actividad en los centros de trabajo en entorno COVID-19, entre otras).
- Durante el segundo semestre del año 2021, hemos trabajado en el diseño e implantación de una nueva concepción de los entornos de trabajo con un proyecto específico denominado Working Haya, que ha supuesto la transformación de las formas y espacios de trabajo de la compañía. De esta manera, se ha llevado a cabo una optimización de los espacios de trabajo, así como del parking y medios de desplazamiento a los centros, se ha mejorado la política de conciliación mediante la implantación del teletrabajo y la ampliación de las horquillas de flexibilidad de entrada y salida, se ha implantado una cultura de no territorialidad por la que los puestos de trabajo se optimizan en función de la ocupación, así como un entorno de espacios limpios por el que se ha reducido la acumulación de papel y mayor eficiencia en el tratamiento de residuos. Este proyecto ha sido impulsado por grupos de "embajadores" formados por empleados de todos los niveles organizativos y áreas de la compañía y acompañado por el equipo de Recursos Humanos del Grupo. Durante el año 2022, se pretende seguir trabajando en esta línea y continuar evolucionando en la flexibilidad y optimización del entorno de trabajo.
- Durante el segundo y tercer trimestre del año 2021, se ha iniciado la transformación cultural del Grupo implicando, en una primera fase, a todos los directores de la compañía para que aporten su visión al propósito

y valores que deben conformar al Grupo en la nueva realidad a la que nos enfrentamos. Durante el año 2022, se continuará trabajando en la definición de esta cultura a todos los niveles de la compañía para conseguir una visión compartida que promueva la atracción y retención del talento.

- En el último trimestre del año, se ha llevado a cabo una medición de la experiencia que viven los empleados del Grupo durante todo su ciclo de vida en la compañía. Este estudio, que ha contado con alta participación de la plantilla, será analizado con la dirección de la compañía para determinar que iniciativas pueden mejorarse o implantarse durante el año 2022 para conseguir una mejor marca empleadora e incrementar el sentido de pertenencia.

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

### ***Empleados del Grupo***

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

A cierre del ejercicio 2021 el Grupo contaba con 832 empleados en su plantilla, todos ellos ubicados en 20 centros en España (892 en 2020 ubicados todos ellos en 19 centros). Existen 7 empleados a cierre del ejercicio que están teletrabajando el 100% de su jornada laboral desde su lugar de residencia, ya que son destinos en los que existe demanda comercial pero que no hace necesaria la presencia de ningún centro de trabajo físico.

Como hecho relevante a nivel organizacional, se ha implantado el nuevo modelo organizativo que agrupa diferentes niveles en base a criterios de experiencia, formación, responsabilidad sobre recursos económicos, personales, procesos organizacionales, nivel de decisiones, relación con clientes etc. que ha provocado una recomposición de la estructura organizativa con respecto a ejercicios anteriores, y más especialmente en el personal directivo que ha visto minorado su número en beneficio de funciones con alta especialización que han visto reforzada su visibilidad organizativa y reconocimiento funcional.

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

### ***Empleados por tipo de contrato***

A cierre del ejercicio 2021, los 832 empleados del Grupo tienen contrato indefinido (en el ejercicio 2020 el Grupo contaba con 892 empleados, todos ellos con contrato indefinido). La política del Grupo apuesta claramente desde su creación por políticas estables de empleo.

Los contratos temporales vinculados a proyectos, o puntas de trabajo temporal o de sustitución de bajas por IT, se gestionan a través de Empresas de Trabajo Temporal debidamente acreditadas. Se ofrecen a continuación algunos datos a 31 de diciembre de 2021 y 2020 diferenciados por sexo, edad o función desempeñada:

### ***31 de diciembre de 2021***

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

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

**31 de diciembre de 2020**

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Hombre	31	132	184	82	2	431
Mujer	30	182	192	57	-	461
<b>Total contratos indefinidos</b>	<b>61</b>	<b>314</b>	<b>376</b>	<b>139</b>	<b>2</b>	<b>892</b>

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos	Total
Hombre	392	31	8	431
Mujer	439	19	3	461
<b>Total contratos indefinidos</b>	<b>831</b>	<b>50</b>	<b>11</b>	<b>892</b>

Empleados por tipo de jornada

A 31 de diciembre de 2021, igual que a cierre de 2020, no existen contratos a tiempo parcial ni fijos discontinuos. Todos los contratos son a jornada completa, aunque existen empleados acogidos a medidas de reducción de jornada como medida de conciliación conforme establece la normativa aplicable:

**31 de diciembre de 2021**

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

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



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

31 de diciembre de 2020

Desglose por sexos	Hombre	Mujer	Total
Jornada Completa	429	429	858
Jornada Reducida	2	32	34
<b>Total</b>	<b>431</b>	<b>461</b>	<b>892</b>

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Jornada Completa	61	300	357	138	2	858
Jornada Reducida	-	14	19	1	-	34
<b>Total</b>	<b>61</b>	<b>314</b>	<b>376</b>	<b>139</b>	<b>2</b>	<b>892</b>

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos	Total
Jornada Completa	797	50	11	858
Jornada Reducida	34	-	-	34
<b>Total</b>	<b>831</b>	<b>50</b>	<b>11</b>	<b>892</b>

Número de desvinculaciones a lo largo del ejercicio

En el ejercicio 2021 se han desvinculado del Grupo 189 empleados:

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

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

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

En el ejercicio 2020 se desvincularon del Grupo 311 empleados:

Desglose por sexos	Hombres	Mujeres	Total
Número de despidos	77	86	163
Número de bajas voluntarias	33	28	61
Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior.	51	36	87
Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) (% calculado sobre la plantilla total)	18,05%	16,82%	34,87%

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Número de despidos	15	52	81	6	9	163
Número de bajas voluntarias	19	28	13	1	-	61
Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior.	3	14	50	18	2	87
Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) (% calculado sobre la plantilla total)	4,15%	10,54%	16,15%	2,80%	1,23%	34,87%

<b>Desglose por función</b>	<b>Responsables y Colaboradores</b>	<b>Directores</b>	<b>Altos directivos</b>	<b>Total</b>
Número de despidos	149	13	1	163
Número de bajas voluntarias	55	4	2	61
Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior.	70	14	3	87
Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) (% calculado sobre la plantilla total)	30,72%	3,48%	0,67%	34,87%

#### Procedimiento de despido colectivo

Con fecha 20 de enero de 2020 la Sociedad dominante 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 dominante y la mayoría de los miembros de la comisión de representación de los trabajadores llegaron a un acuerdo en el que definieron el número total de despidos, la cuantía de las indemnizaciones por despido y un período para la adhesión voluntaria al procedimiento de despido colectivo. El procedimiento de despido finalizó el 30 de abril de 2020 con un total de bajas de 136 empleados.

#### Remuneraciones medias

En el cierre del ejercicio 2021 cambia la tendencia que veníamos arrastrando en los ejercicios precedentes, donde se reflejaba que la gran mayoría del origen de la plantilla procedía de entidades adquiridas en la constitución o de un crecimiento posterior, principalmente entidades financieras y sociedades inmobiliarias vinculadas a las mismas (en el 2020 el origen de la plantilla procedente de entidades absorbidas era más del 60%).

Concretamente en el presente ejercicio, alrededor del 49% del origen de la plantilla procede de contrataciones directas por parte del Grupo y el 51% restante de entidades adquiridas sobre las cuales existe obligación de mantener sus retribuciones de origen.

Este hecho, junto a las políticas activas establecidas de igualdad de género ha moderado ese rasgo diferencial inicial adecuándose de una forma más eficiente al mercado inmobiliario actual, lo que ha permitido minorar la brecha salarial de género existente en ejercicios anteriores hasta alcanzar niveles por debajo del 25%.

La relación existente entre el salario mínimo retribuido por el Grupo y el salario mínimo interprofesional durante el ejercicio 2021 ha sido de 1,52 (1,32 en 2020).

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

**Ejercicio 2021**

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

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

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

**Ejercicio 2020**

Desglose por sexos	Hombres	Mujeres
Remuneración media (euros)	52.053	38.856

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71
Remuneración media (euros)	32.223	39.555	46.819	58.870	79.928

Desglose por función	Responsables y Colaboradores	Directores	Altos directivos
Remuneración media (euros)	40.694	90.301	196.405

**Brecha salarial**

Como se ha indicado anteriormente, gran parte de la brecha salarial existente de ejercicios precedentes se debía al histórico de remuneraciones del Grupo influenciado por el origen de su plantilla procedente de otras entidades adquiridas o fusionadas con el Grupo, ya que una de las políticas en todas las operaciones corporativas ha sido el respeto de las remuneraciones preexistentes. Esta tendencia se ha visto alterada este año dado que casi el 50% de la plantilla tiene su origen en contrataciones externas igualando a los empleados procedentes de otras entidades de origen. Este hecho, junto a las políticas que apuestan decidida y activamente por la igualdad tanto en la composición como en la remuneración de su plantilla, ha permitido reducir la brecha salarial por debajo del 25%.

**31 de diciembre de 2021**

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

\*No hay mujeres en dicho tramo de edad.

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

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

### 31 de diciembre de 2020

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Brecha salarial <sup>(1)</sup>	29,05%	22,54%	22,41%	24,84%	-*	25,35%

\*No hay mujeres en dicho tramo de edad.

Desglose por función	Responsables de Sección y Colaboradores	Directores	Altos directivos	Total
Brecha salarial <sup>(1)</sup>	21,82%	13,32%	6,92%	25,35%

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

### Remuneración media de los consejeros y directivos

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

Durante el ejercicio 2021, las funciones de Administradores de la Sociedad dominante han sido desarrolladas por cinco hombres y una mujer (cinco hombres y una mujer durante el ejercicio 2020). Además, al 31 de diciembre de 2021 las funciones de Alta Dirección del Grupo han sido desarrolladas por ocho hombres y tres mujeres (ocho hombres y tres mujeres al cierre del ejercicio 2020). Uno de los hombres de la Alta Dirección, ha ostentado el cargo de consejero delegado de la Sociedad dominante (un hombre a 31 de diciembre de 2020).

La naturaleza y los importes de las distintas retribuciones percibidas por los Administradores de la Sociedad dominante y los miembros de la Alta Dirección, no administradores, han sido los siguientes:

#### Ejercicio 2021

	Miles de Euros						Pendientes de percibir
	Retribución fija	Retribución variable	Retribución en especie	Compensaciones	Indemnizaciones	Total	
Administradores	1.116	795	2	-	-	1.913	783
Alta Dirección	1849	1017	36	67	36	3.005	979

#### Ejercicio 2020

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

Las retribuciones medias devengadas durante el ejercicio 2021 por los Administradores (hombres), sin considerar compensaciones y considerando las funciones realizadas por el Consejero Delegado, han ascendido a 382 miles de euros (295 miles de euros en el ejercicio 2020). Las retribuciones medias devengadas en el ejercicio 2021, entre hombres y mujeres de la alta Dirección (ocho hombres y tres mujeres), sin considerar indemnizaciones y compensaciones, han ascendido a, aproximadamente, 299 y 259 miles de euros, respectivamente (139 y 179 miles de euros respectivamente en 2020).

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

En 2020, ningún empleado, incluida la alta dirección de la empresa, recibió remuneración variable debido a la pandemia.

Las obligaciones contraídas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2021 en materia de pensiones respecto a la Alta Dirección de la Sociedad dominante ascienden a 71 miles de euros (118 miles de euros en el ejercicio 2020), y 20 miles de euros respecto a los Administradores (24 miles de euros en el ejercicio 2020). En el ejercicio 2021, adicionalmente, se han contraído obligaciones en materia de seguros de vida respecto a la Alta Dirección de 23 miles de euros (17 miles de euros en el ejercicio 2020), y para los Administradores un total de 2 miles de euros (1 miles de euros en 2020).

En el ejercicio 2021, se ha satisfecho un importe de 60 miles de euros por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad dominante (34 miles de euros en el ejercicio 2020).

El Comité de Nombramientos y Retribuciones aprobó en 2020 la igualdad retributiva entre hombres y mujeres que forman parte del Consejo de Administración para el ejercicio 2020. Asimismo, en junio 2020 el Consejo de Administración acordó llevar a cabo la reducción del 25% de la remuneración de los miembros no ejecutivos durante el ejercicio 2020 ante la situación del COVID-19.

#### **Implantación de medidas de desconexión laboral**

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

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

#### **PRIMERA**

Desde Haya Real Estate reconocemos y garantizamos el derecho a la desconexión digital de nuestros trabajadores y trabajadoras una vez finalizada su jornada laboral, de conformidad con lo establecido en cada momento en la normativa aplicable. Dicha desconexión garantiza el derecho a no responder ninguna comunicación laboral recibida por cualquier medio (mail, teléfono, SMS, WhatsApp...) una vez finalizada su jornada laboral. Este derecho se reconoce igualmente en periodos de descanso, fines de semana, vacaciones y bajas laborales. Se exceptuará este derecho por causa de urgencia, necesidad o fuerza mayor que puedan ocasionar un perjuicio grave o inminente al negocio o actividad de la sociedad.

#### **SEGUNDA**

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

#### **TERCERA**

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

#### **CUARTA**

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

#### **QUINTA**

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

#### **SEXTA**

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

#### **Empleados con discapacidad**

A cierre del ejercicio 2021 existían en la plantilla 3 empleados con discapacidad (2 empleados a cierre del ejercicio 2020). Como medida complementaria a la aprobada por la autoridad laboral, realizamos una colaboración recurrente con la Fundación Adecco para la integración de empleados con discapacidad, habiendo realizado en 2021 una aportación por importe total de 121 miles de euros (169 miles de euros en 2020). Además, se ha contratado con un Centro Especial de Empleo, que tiene como objeto social la inserción laboral de personas con discapacidad, el servicio de recepción de la sede social.

#### **Organización del trabajo**

##### **Organización del tiempo de trabajo**

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

El horario general aplicable es el siguiente:

- Horario de invierno (del 16 de septiembre al 14 de junio):
    - lunes a jueves: entrada flexible de 08:00 a 10:00 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 17:30 a 19:30 horas, con una hora y media de descanso no retribuido\*.
    - viernes: entrada flexible de 08:00 a 10:00 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 a 17:00 horas.
- \*Pausa para el almuerzo, estimada entre las 14:00 y las 16:00 horas.
- Horario de verano (del 15 de junio al 15 de septiembre):
    - lunes a viernes: entrada flexible de 08:00 a 10:00 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 a 17:00 horas.

### Número de horas de absentismo

#### **Ejercicio 2021**

Horas absentismo 2021 65.535

Tasa absentismo 2021 4,39%

#### **Ejercicio 2020**

Horas absentismo 2020 71.075

Tasa absentismo 2020 4,40%

### Conciliación y fomento del ejercicio corresponsable por parte de ambos progenitores

En el ejercicio 2021 y ejercicios precedentes existen diversas medidas que se aplican en el Grupo por encima de las exigidas legalmente:

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

Horario invierno (jornada intensiva):

- de lunes a jueves: de 08:00 a 16:00 horas.
- viernes: entrada flexible de 08:00 a 10:00 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 a 17:00 horas.
- **Programa de apoyo maternidad y paternidad:** se aplica un programa de apoyo a los empleados que van a tener un hijo. Se les entrega un libro informativo en el momento en que comunican el embarazo o futura paternidad. Asimismo, por parte del del equipo de Recursos Humanos se les remite meses antes del nacimiento la información sobre su situación laboral y trámites a realizar para solicitar la prestación por nacimiento. En el momento del nacimiento se obsequia con una canastilla personalizada y, finalmente, en el momento de la reincorporación se entrega otro regalo para el bebé. Este programa se califica con el reconocimiento bronce por la web [babyfriendlycompanies.com](http://babyfriendlycompanies.com). Asimismo, hemos habilitado una sala de lactancia en nuestra sede de Madrid para facilitar a la mujer, tras su periodo de maternidad, mantener la lactancia materna durante el periodo recomendado por la Organización Mundial de la Salud.
- **Teletrabajo,** con el objetivo de mejorar la flexibilidad en las formas de trabajo en el Grupo, se permite a todos los empleados de la compañía la posibilidad de teletrabajar un máximo de 6 días al mes. Adicionalmente en territorios con demanda comercial sin presencia física de oficina se permite teletrabajar al 100% de la jornada laboral, compensando económicamente en tales casos por el desempeño de su actividad profesional en régimen de trabajo a distancia, e incluyendo los medios, equipos y herramientas para ello.

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



### Ejercicio 2021

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

### Ejercicio 2020

	Hombres	Mujeres
Número total de empleados que han tenido derecho a permiso parental	35	35
Número total de empleados que se han acogido al permiso parental	35	35
Tasas de regreso al trabajo y de retención de empleados que se acogieron al permiso parental	100%	100%

### Salud y seguridad



#### Meta 8.8

Protección de los derechos laborales y trabajo seguro.

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

Además, contamos con una modalidad preventiva mixta, el Servicio de Prevención Propio se constituyó en 2016 y asume las especialidades técnicas de Seguridad en el Trabajo y Ergonomía y Psicología, y las especialidades de Higiene Industrial y Vigilancia de la Salud están concertadas con un servicio de prevención ajeno con alto nivel de especialización y cobertura nacional.

Las principales actuaciones en materia preventiva del Servicio de Prevención durante 2021 han sido:

- Plan de Prevención de Riesgos Laborales, realizado en el año 2016 y actualizado por última vez en enero de 2021. El Plan de Prevención contiene y materializa la Política Preventiva aprobada por el Consejo de Administración del 26/03/2019.
- Memoria Anual de 2020 y Programación anual 2021 del Servicio de Prevención de Haya.
- Cobertura de Seguro Médico para empleados: los empleados cuentan con un seguro médico, con las coberturas principales de asistencia médica añadiendo, además, cobertura dental, gastos farmacéuticos y atención psicológica.
- Reuniones periódicas con los Comités de Seguridad y Salud de los centros de trabajo de Madrid, Valencia, Almería y Barcelona:

- Evaluación de Riesgos Laborales y Planificación de la Actividad Preventiva. En 2021 se han elaborado los informes de los nuevos centros de trabajo de la compañía.
- Gestión de emergencias: durante 2021 se han constituido y actualizado las brigadas de emergencia de los centros de trabajo de la compañía, también se han elaborado los Planes de Emergencia de los nuevos centros de trabajo de la compañía y se han organizado cuatro simulacros de emergencia, adaptados a la situación pandémica.
- Cumplimiento con la Coordinación de Actividades Empresariales, con los proveedores concurrentes en los centros de trabajo
- Gestión de Accidentes Laborales.

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

#### **Ejercicio 2021**

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

#### **Ejercicio 2020**

	Hombres	Mujeres
Número de accidentes con baja	1	-
Número de días perdidos por accidentes con baja	20	-
Número de horas reales trabajadas por los empleados	788.409	815.527
Índice de frecuencia	1,27	-
Índice de gravedad	0,03	-

#### **Medidas de Salud y Seguridad frente a COVID-19**

Durante los ejercicios 2021 y 2020, el Servicio de Prevención de Haya ha realizado acciones complementarias acordes con la situación de pandemia provocada por la COVID-19, entre ellas:

- Implementación de un Protocolo de Actuación en caso de empleados contagiados, contactos estrechos y casos sospechosos de COVID-19.
- Seguimiento de empleados afectados por COVID-19.
- Entrega de mascarillas y guantes.
- Realización de pruebas COVID-19.



#### **Meta 8.8**

Protección de los derechos laborales y trabajo seguro.

### Evaluación de Riesgos Psicosociales

Durante el último trimestre de 2021, el Servicio de Prevención de Haya ha iniciado la Evaluación de Riesgos Psicosociales de su plantilla, para lo cual se ha creado un grupo de trabajo paritario formado por representantes de la empresa y representantes de los trabajadores.

### **Relaciones Sociales**

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

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

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

El Grupo en 2021 y 2020 ha contado con 37 representantes de los trabajadores en Comités de Empresa o delegados de Personal que representan a los 5 principales centros de trabajo y 8 representantes de las 3 Secciones Sindicales de Empresa acreditadas en el Grupo con representación unitaria.

En el año 2021 se ha abordado la negociación de un nuevo modelo de cálculo del sistema de retribución variable alineado con la estrategia del Grupo, cuyo principal objetivo es maximizar los resultados de negocio así como incentivar las ventas. Para la definición del nuevo sistema de retribución variable se ha trabajado en la unificación y homogeneización de los diferentes sistemas que convivían en la compañía como consecuencia de las recientes integraciones en las que se ha visto involucrada la compañía. Si bien el proceso de negociación terminó sin acuerdo laboral, el nuevo sistema de retribución variable ha sido implantado teniendo en cuenta algunas de las aportaciones realizadas en el proceso de negociación por las representaciones sindicales, sin que el mismo haya sido impugnado judicialmente por las mismas.

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

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

### **Formación**

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

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

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

Durante el año 2021 se han realizado 132 acciones formativas con 4.245 asistentes y se han impartido un total de 18.343,9 horas de formación (la práctica totalidad de las mismas han sido impartidas a responsables y colaboradores), de las cuales 16.118,4 horas han sido en modalidad on-line debido a la situación derivada de la pandemia COVID-19 (184 acciones formativas con 5.030 asistentes y 20.132,9 horas de formación impartidas la práctica totalidad a responsables de sección y colaboradores, de las cuales 15.863 fueron en modalidad online durante 2020) :

PROYECTOS 2021	Asistentes		Horas Totales	
1. Formación Técnica (Conocimientos de Negocio)	568	13%	2.382,5	13%
2. Formación Técnica (Herramientas Tecnológicas)	53	1%	1.098	6%
3. Habilidades, cultura y valores	715	17%	7.630	42%
4. Formación Normativa	1510	36%	1.797	10%
5. Prevención de Riesgos Laborales	239	6%	473,5	2%
6. Idiomas	357	8%	3.784,9	20%
7. Webinars	751	18%	1.074	6%
8. Otros (ciberseguridad)	52	1%	104	1%
<b>Totales</b>	<b>4.245</b>	<b>100%</b>	<b>18.343,9</b>	<b>100%</b>

PROYECTOS 2020	Asistentes		Horas Totales	
1. Formación Inmobiliaria	346	6,9%	3.131	15,6%
2. Herramientas Corporativas	587	11,7%	1.994	9,9%
3. Plan de Continuidad de Negocio	377	7,5%	188,5	0,9%
4. Normativa	960	19,1%	1.745	8,7%
5. Prevención de Riesgos Laborales	328	6,5%	1.098	5,5%
6. Inglés	371	7,4%	3.858,4	19,2%
7. Desarrollo Habilidades	654	13,0%	4.202	20,9%
8. Modelo Comercial	102	2,0%	1.632	8,1%
9. Otros	1.305	25,9%	2.284	11,2%
<b>Totales</b>	<b>5.030</b>	<b>100%</b>	<b>20.132,9</b>	<b>100%</b>



#### Meta 5.5

Asegurar la participación plena de la mujer e igualdad oportunidades.

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

## ***Igualdad***

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

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



### ***Meta 8.5***

Lograr el pleno empleo y trabajo decente.



### ***Meta 5.1***

Poner fin a la discriminación.



### ***Meta 5.5***

Asegurar la participación plena de la mujer e igualdad oportunidades.



### ***Meta 10.3***

Garantizar la igualdad de oportunidades.

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

### **COVID-19**

En relación con la situación creada ante la propagación del COVID-19 en 2021 y las medidas decretadas por el Gobierno al respecto, activamos en marzo 2020 las medidas contempladas en nuestro Plan de Continuidad de Negocio, con la convocatoria del Comité Estratégico junto con el Comité Táctico. Tras el análisis de la situación, el Comité decidió activar los protocolos establecidos ante Pandemias y activar las medidas correspondientes a los máximos niveles de indisponibilidad de las ubicaciones de trabajo. La imposibilidad de activar los centros alternativos de trabajo por la inmovilización del personal crítico y no crítico en sus domicilios obligó a la activación de las medidas previstas de teletrabajo.

Durante el ejercicio 2021 se han mantenido los protocolos adaptados a la situación pandémica, produciéndose un retorno progresivo y escalado a los centros de trabajo desde junio hasta octubre de 2021, momento en que se produjo el retorno a la presencialidad en los centros de trabajo, con una mejora de las medidas de flexibilidad y teletrabajo. Igualmente se ha activado la posibilidad de teletrabajo para el 100% de la plantilla en los momentos en los que la pandemia ha mostrado su mayor incremento de contagios (diciembre 2021 y enero 2022), sin que se haya producido disrupción alguna reseñable en la actividad del Grupo, lo que evidencia la flexibilidad, efectividad y adaptabilidad de los protocolos internos y medios previstos para la situación pandémica.



### **Meta 8.8**

**Protección de los derechos laborales y trabajo seguro.**

#### **11.3.2. Accionistas y bonistas**

Tal y como explicamos en anteriores puntos, Haya Real Estate está 100% participada indirectamente por fondos gestionados por Cerberus Capital Management LP. Con nuestro accionista mantenemos una fluida y constante relación, de modo que atendemos todas sus peticiones de información, además de remitir los reportes que consideramos que son de su interés y necesario conocimiento.

Desde Haya Real Estate mantenemos una comunicación continua con nuestros bonistas tal y como establece el folleto de emisión de los Bonos emitidos en noviembre 2017, que cotizan en el Mercado de Luxemburgo, a través de presentaciones de resultados trimestrales y anuales y la publicación de las comunicaciones correspondientes. Asimismo, para mejorar y eficientar la interlocución con ellos de manera personalizada, disponemos de un buzón para que los bonistas puedan ponerse en contacto con nosotros y poder atender a sus peticiones o preguntas sobre la compañía y asistimos a Conferencias de Créditos coordinadas por los principales Bancos de Inversión.

#### **11.3.3. Proveedores**

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

De este modo en 2021 y 2020, el 99% de nuestros proveedores son locales y el 1% de nuestros proveedores se encuentran fuera del territorio nacional.



### Meta 8.3 Fomento de pequeña y mediana empresa.

*Inclusión en la política de compras de cuestiones sociales, de igualdad de género y ambientales*

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

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

Por otro lado, en todos los procesos de selección de proveedores se fomenta la concurrencia y competencia, siendo obligatoria la presencia de un mínimo de ofertas en función del importe agregado anual a comprar (para una compra concreta de un bien o servicio). Además, y de cara a supervisar la actuación de éstos con respecto a las labores encargadas por las compañías del grupo, las Áreas solicitantes del servicio completarán un formulario para evaluar la calidad del servicio una vez recibido; o en caso de que la contratación del servicio continúe activa, esta evaluación se realizará de manera anual, y será remitida al Equipo de Compras para su consideración en futuras contrataciones.

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

Además, como entidad firmante del Pacto Mundial de Naciones Unidas, nos vemos en la obligación de extender las buenas prácticas en sostenibilidad a nuestra cadena de proveedores. Por ello, y como punto de partida para analizar el estado de éstos en materia de sostenibilidad, hemos lanzado una encuesta cuyos principales resultados serían:

- El 100% de los proveedores que han respondido no cuentan en la actualidad con ningún expediente por incumplimiento de la normativa medioambiental
- Un 30% de los proveedores que han respondido a la encuesta ya han puesto en marcha acciones de movilidad sostenible en sus compañías, tales como el uso de vehículos híbridos y eléctricos o el fomento del transporte colectivo.
- El 96,8% de los proveedores que nos han remitido sus respuestas garantiza que todos los trabajadores que trabajan en su empresa son tratados por igual sin discriminación de ningún tipo.

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

#### 11.3.4. Clientes

##### **Clientes corporativos**

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

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

#### ***Nuestros clientes finales***

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

#### ***Escuchamos y respondemos***

En Haya Real Estate pensamos y trabajamos día a día por y para nuestros clientes finales, dado que tenemos la firme convicción de que el mejor camino es conseguir la satisfacción de los que han confiado en nosotros y ello lo intentamos conseguir con un seguimiento exhaustivo de cada venta.

Dentro de nuestra responsabilidad de gestión de activos inmobiliarios, actuamos de intermediarios con los clientes finales que adquieren los inmuebles de nuestros clientes.

La satisfacción de los clientes (clientes finales) que adquieren los inmuebles de nuestros clientes también es nuestra prioridad. Por ello, mantenemos distintos canales de comunicación con ellos, facilitando que puedan enviarnos sus sugerencias y, en su caso, reclamaciones:

- Nuestras redes sociales: Facebook, Instagram, Twitter y LinkedIn son nuestras plataformas para resolver habitualmente dudas y necesidades los clientes finales o potenciales clientes finales.
- Formularios de contacto web: todas nuestras páginas web ([www.haya.es](http://www.haya.es), [www.haya.es/activos-singulares](http://www.haya.es/activos-singulares) y <http://www.haya.es/corporate> ) cuentan con formularios de contacto para facilitar la comunicación con nuestra compañía
- Call Center: nuestro equipo de atención al cliente recibe vía telefónica las preguntas y reclamaciones de los clientes finales.

Durante 2021, hemos gestionado un total de 4.893 reclamaciones, las cuales han sido contestadas en su totalidad (en 2020 hubo un total de 4.830, siendo todas contestadas). Además, a través de las redes sociales se han gestionado un total de 231 incidencias durante el 2021, de las cuales el 78% han sido resueltas (242 incidencias durante el 2020, de las cuales el 95% fueron resueltas).

Además, en 2021 se ha realizado una encuesta de satisfacción postventa a clientes compradores del 2021 donde un 46% de los mismos nos recomendaría (con un rating de 4 o 5), habiéndose mejorado los resultados con respecto a la encuesta realizada en el ejercicio anterior donde un 37% de los encuestados nos valoró muy positivamente.

#### **11.3.5. Sociedad**

En nuestra relación con la sociedad, aplicamos rigurosamente la legislación vigente en lo concerniente a los distintos grupos de interés implicados, a la que se añaden políticas y códigos propios elaborados por la compañía que van más allá de las exigencias legales, como las Políticas de LOPDGDD, entre otras.

#### ***Relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades de diálogo con ellas***

Respecto a la comunidad local, consideramos a la sociedad en general como actor prioritario de cara al diálogo. Si bien es cierto que nuestros proveedores y clientes financieros son un grupo de interés con el que se mantiene un diálogo continuo mediante reuniones y llamadas habituales que marcan el día a día, desde el Grupo nos esforzamos en que la sociedad en general conozca nuestra actividad:



- Enviamos periódicamente notas de prensa para comunicar los hitos de la compañía y las campañas promocionales que lanzamos junto a nuestros clientes, fomentando que los ciudadanos puedan beneficiarse de dichas campañas gracias al conocimiento de las mismas.
- Nuestros portales web ([www.haya.es](http://www.haya.es), [www.haya.es/activos-singulares](http://www.haya.es/activos-singulares) y <http://www.haya.es/corporate> ) están actualizados constantemente, de modo que cualquier ciudadano pueda conocer las novedades de la compañía y los nuevos activos que comercializamos. Además, son un canal de comunicación recíproco, ya que en ellos ponemos a disposición de los usuarios distintos formularios de contacto para que nos lleguen sus sugerencias y dudas.
- Nuestras redes sociales: Facebook, Instagram, Twitter y LinkedIn son nuestras plataformas más activas y se actualizan constantemente, de modo que cualquier ciudadano puede conocer las novedades del Grupo y los nuevos activos que comercializamos siendo además un canal en el que los usuarios contactan para trasladar cualquier inquietud relacionada con Haya.

#### *Acciones de asociación o patrocinio*

Dentro del programa *Haya Contigo*, se han realizado las siguientes acciones de asociación, patrocinio y aportaciones a entidades sin ánimo de lucro durante 2021:

- Campaña solidaria de recogida de libros en colaboración con AidaBooks, cuya recaudación se destinó a distintos proyectos en Guinea Bissau (escuela de pediatría en el hospital Simao Mendes y el nuevo centro de rehabilitación para dar apoyo a niños con diversidad funcional)



#### *Meta 3.8*

Lograr la cobertura universal y acceso medicamentos.



#### *Meta 4.4*

Aumento de las competencias para acceder al empleo.



#### *Meta 4.A*

Mejora de instalaciones educativas inclusivas y seguras.

- Healthy City by Sanitas: reto colaborativo junto con más de 90 empresas que consiste en andar 6.000 pasos diarios a través de una App (Healthy Cities). La aportación y colaboración del Grupo ha contribuido a poner en marcha proyectos de reforestación.



#### *Meta 15.2*

Gestión sostenibles de bosques.

- Promoción de la Fundación Asindown mediante un desayuno informativo, dando a conocer la ONG, sus proyectos y sus formas de colaboración entre los empleados de Haya.
- Carrera de las Capacidades de Fundación Adecco: reto colaborativo que consiste en que -a través de la App Rock the Sport- en la fecha y hora fijada, los participantes se unan a una carrera virtual y corran entre 1 y 5 km como forma de apoyar la igualdad para el colectivo de personas con discapacidad.

- Club de lectura Rafael Quereda: iniciativa interna para fomentar la lectura, a través de libros virtuales que se van actualizando periódicamente en la intranet del Grupo, y con el apoyo de un grupo de Yammer para impulsar las relaciones entre los compañeros y su gusto común.
- Patrocinio del Club de Baloncesto femenino de Aljarafe.
- Donación de equipos informáticos que quedan en desuso a diferentes organizaciones sin ánimo de lucro en la zona sur de España.



#### Meta 10.2

Promoción de la Inclusión social, económica y política.

- Torneo de fútbol Down Madrid: junto a 19 empresas más, un equipo representando a Haya, participó en un torneo de fútbol solidario con la ayuda de una persona con Síndrome de Down
- Liga Padel Interempresas: Haya Real Estate participa en la Liga Interempresas que organiza RC Sport.
- Campaña de recogida de alimentos especial Navidad en colaboración con el Banco de Alimentos.



#### OBJETIVO 2 HAMBRE CERO

Desde Haya Real Estate hemos realizado durante 2021 una aportación anual de 5.926 euros (sin incluir el importe de los ordenadores donados) en relación con las aportaciones mencionadas anteriormente (9.850 euros en 2020). Además, realizamos una colaboración con la Fundación Adecco para la integración de empleados con discapacidad, habiendo realizado en 2021 una aportación por importe total de 121 miles de euros (169 miles de euros en 2020).

Asimismo, nos adherimos a la Alianza CEO por la Diversidad, impulsada por la Fundación CEOE y Fundación ADECCO como plataforma impulsora de la diversidad, equidad e inclusión en las empresas y en la sociedad.



#### Meta 1.4

Garantía de acceso a servicios básicos y recursos financieros.



#### Meta 5.5

Asegurar la participación plena de la mujer e igualdad oportunidades.



#### Meta 8.5

Lograr el pleno empleo y trabajo decente.



**Meta 10.3**  
Garantizar la igualdad de oportunidades.

Finalmente, hemos participado activamente, durante el año 2021, en distintas campañas en materia de igualdad, transmitiendo nuestro compromiso a toda la plantilla de empleados y fomentando la sensibilización en la ayuda a colectivos vulnerables, concretamente:

- Conmemoración del Día Mundial contra el Cáncer: en el Día Mundial Contra el Cáncer, nos unimos al "Acuerdo Contra el Cáncer" de la AECC, que aboga por que todos tengamos las mismas posibilidades para prevenir el cáncer, vivir con él y acceder a los resultados de su investigación.



**Meta 3.4**  
Reducción de las enfermedades no transmisibles y salud mental.

- Conmemoración del Día Internacional de la Mujer a través de acciones de sensibilización para promover la igualdad de género.



**OBJETIVO 5**  
**IGUALDAD DE GÉNERO**

- Conmemoración del Día de la discapacidad en colaboración con la Fundación Adecco. Acción de comunicación y sensibilización para transmitir nuestro compromiso en la ayuda a colectivos vulnerables.



**Meta 10.3**  
Garantizar la igualdad de oportunidades.

- Formación en sesgos inconscientes para profundizar en este concepto y en cómo afecta a la relación de las personas y el funcionamiento de los equipos de trabajo.
- Formación en competencias y habilidades del profesional inclusivo. Webinar dirigido a fomentar la empleabilidad inclusiva, garantizando la igualdad de oportunidades, así como normalizando la discapacidad laboral.



**Meta 10.3**  
Garantizar la igualdad de oportunidades.



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

- Financiación de la Escuela de Empleo de la Fundación Adecco colaborando así en la integración laboral de personas con discapacidad



*Meta 10.3*  
Garantizar la igualdad de oportunidades.



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

### **Accesibilidad**

Todos nuestros centros cumplen con las medidas normativas que permiten la accesibilidad universal de las personas con discapacidad. En particular, en nuestra sede central de Madrid se han considerado medidas adicionales a las establecidas por la normativa aplicable, favoreciendo el acceso a personas con discapacidad a todo el edificio y considerando 4 aseos especialmente preparados y 1 vestuario con ducha accesible.

### **Vivienda**

Mediante nuestra actividad de intermediación, gestionamos el alquiler social de nuestros cinco principales clientes. Además, disponemos de un departamento de Política Social que actúa de intermediario con las administraciones locales y colectivos afectados, de modo que se intente encontrar la mejor solución habitacional posible en cada caso.

### **Respeto de los derechos humanos**

#### **Política del Grupo**

Por la actividad desempeñada por el Grupo, no se identifican riesgos relevantes en este aspecto. Pese a ello, nos esforzamos continuamente en garantizar el respeto hacia cuestiones tan esenciales como los Derechos Humanos. Muestra de ello se refleja en el Código de Conducta de la compañía y en la creación de un Comité de Ética y Cumplimiento Normativo para gestionar el sistema de fomento, vigilancia y cumplimiento del citado Código.

Además, la reciente adhesión de Haya Real Estate al Pacto Mundial de Naciones Unidas, refuerza este compromiso por el respeto y difusión de dichos principios basados en los derechos humanos, y laborales, en la defensa y protección del medioambiente y en la lucha contra la corrupción, y que se derivan de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, de la Declaración de la Organización Mundial del Trabajo y de la Declaración de Río sobre Medioambiente y Desarrollo, y Lucha Anticorrupción.

#### **Aplicación de procedimientos de debida diligencia en derechos humanos y Prevención de los riesgos de vulneración de los derechos humanos y, en su caso, medidas para mitigar, gestionar y reparar posibles abusos cometidos**

Es un principio prioritario el que todos los que prestan sus servicios profesionales en el Grupo conozcan, cumplan y hagan cumplir, tanto el espíritu como el significado del Código de Conducta del Grupo Haya.

A nivel interno, obligamos al conocimiento y cumplimiento del mismo, destinando expresamente uno de sus puntos al respeto a los Derechos Humanos. De este modo, el Grupo y sus profesionales asumen los principios del Pacto Mundial de Naciones Unidas en materia de derechos humanos, entre otras. Con ello, todos nuestros profesionales apoyarán y respetarán la protección de los derechos humanos fundamentales en su ámbito de influencia, evitando ser cómplices de la vulneración de los mismos. Para constatar el compromiso del empleado con este principio básico, todo nuevo profesional que se incorpora al Grupo recibe un ejemplar del mismo, firmando una cláusula de adhesión en su contrato o en anexo. Adicionalmente, la Dirección de Cumplimiento Normativo envía una comunicación anual a todo el personal adjuntando el Código de Conducta para su adhesión periódica obligatoria, con el fin de reiterar el compromiso de todos los empleados con los principios recogidos en el mismo.

A nivel externo, y entendiendo que el respeto a los derechos humanos es una cuestión primordial, cabe destacar que exigimos a nuestros proveedores o profesionales externos que incluyan en sus contratos una cláusula de adhesión al Código de Conducta, salvo que sean entidades con Códigos de Conducta públicos equivalentes. De este modo,

extendemos nuestras cláusulas de derechos humanos a las entidades con las que trabajamos y les exigimos un máximo respeto.

#### ***Denuncias por casos de vulneraciones de derechos humanos***

Todas las personas sujetas al Código de Conducta del Grupo están obligadas a denunciar los posibles incumplimientos del mismo y, con ello, a denunciar las vulneraciones de derechos humanos de las que sean conocedores. Para el envío de las denuncias hay disponible un "Buzón de Denuncias" dentro de la intranet corporativa, así como en la web pública del Grupo, accesible libremente a través: <https://www.canaldedenuncias.com/es/haya>. Las denuncias presentadas en este buzón serán remitidas por el departamento de Cumplimiento Normativo, de manera periódica, al Comité de Ética y Cumplimiento Normativo junto con los procesos de investigación realizados. El buzón de denuncias se encuentra gestionado por un tercero independiente especializado en este tipo de servicios.

Durante los ejercicios 2021 y 2020, no se ha presentado ninguna denuncia por vulneración de los derechos humanos.

#### ***Promoción y cumplimiento de las disposiciones de los convenios fundamentales de la OIT***

El respeto a los derechos laborales, como parte de la Declaración Universal de Derechos Humanos, es un aspecto prioritario en el día a día del Grupo Haya. Prueba de ello es la inclusión de un punto concreto en nuestro Código de Conducta, por el que se determina que el Grupo y sus profesionales evitarán cualquier discriminación en el empleo, acoso, o cualquier comportamiento violento u ofensivo hacia los derechos y dignidad de las personas y estarán obligados a denunciar cualquier conducta de este tipo que conozcan. Asimismo, apoyarán la eliminación del trabajo infantil, forzoso o bajo coacción, y respetarán el derecho a la libre asociación y a la negociación colectiva.

Dicho apunte se completa con el Protocolo para la Prevención del Acoso Sexual, Laboral y por razón de sexo, vigente en el Grupo desde 2014.

#### ***Información relativa a la lucha contra la corrupción y el soborno***

##### ***Política del Grupo***

Buscando el respeto a la legalidad, el Código de Conducta del Grupo establece el desarrollo de un sistema de prevención de delitos, mediante normas y sistemas de control interno a efectos de garantizar el cumplimiento de este Código y prevenir la participación de la compañía en operaciones o transacciones que pudieran presentar indicios de vinculación con actividades delictivas como, entre otras, el blanqueo de capitales, la financiación de actividades delictivas, el fraude y cualquier forma de corrupción, como sobornos o extorsión.

Dicho desarrollo se ha materializado en la realización de: un Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales y Financiación del Terrorismo, un Protocolo de gestión de Conflictos de Interés y actuaciones irregulares, un Manual de Prevención de Delitos, una Política Antisoborno y de Prevención de la Corrupción, y el Canal de Denuncias Haya. Todos ellos se actualizan conforme a los requisitos legales, además de actualizaciones voluntarias adoptadas para reforzar el compromiso del Grupo con el respeto a la legalidad vigente.

De cara a nuestros proveedores, durante su proceso de homologación, se realiza un contraste contra las listas de Factiva, y contra listas internas de la compañía, con objeto de cumplir con las políticas de prevención de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, así como de evitar posibles conflictos de interés y riesgo reputacional que pudieran derivarse de la colaboración.

Como prueba de este compromiso, hemos obtenido la certificación de AENOR en su sistema de Compliance Penal. De este modo, desde el 19 de diciembre de 2019, la entidad cuenta con el Certificado UNE 19601 emitido por AENOR, que reconoce la implantación de las mejores prácticas en materia de Compliance Penal y acredita que el Modelo de Prevención de Riesgos Penales de la entidad cumple con los requisitos exigidos, reconociendo con ello el esfuerzo de la compañía por dar prioridad y adoptar las mejores prácticas de Compliance, gobierno corporativo y ética empresarial.

##### ***Gestión de la lucha contra la corrupción y el soborno***

Además de los distintos mecanismos de prevención de blanqueo de capitales, de delitos penales, financiación del terrorismo y prácticas de conflictos de interés y de los buzones de canales de denuncia, tenemos una política activa de información periódica sobre dichos manuales con su publicación permanente en la intranet corporativa y el recordatorio mediante comunicaciones a toda la plantilla.

Como medida complementaria aprobada por la autoridad laboral, se realiza una formación específica sobre Normativa (Prevención Blanqueo Capitales y Financiación del Terrorismo, Reglamento General de Protección de Datos, Conflictos de Interés y Canal Denuncias, Prevención de riesgos penales, cumplimiento penal y prevención de delitos) a la que en 2021 se destinaron 1.797 horas formativas (1.400 en 2020). De acuerdo con el Principio 1 del Pacto Mundial ("Las empresas deben apoyar y respetar la protección de los derechos humanos fundamentales, reconocidos internacionalmente, dentro de su ámbito de influencia"), estas acciones formativas buscan extender a nuestros empleados la voluntad de la Compañía por apoyar y respetar la protección de estos derechos humanos. De este modo, tras cada acción formativa, los empleados cumplimentan una evaluación para determinar su satisfacción con el curso recibido y su beneficio para el desempeño del puesto de trabajo que ocupan.

En el ejercicio 2021 el Grupo no ha recibido denuncias en su buzón relativas a hechos de corrupción. En el ejercicio 2020 el Grupo recibió cuatro denuncias en relación con una acción de corrupción llevada a cabo por dos empleados. El Grupo tomó las acciones correspondientes para resolver la situación e implementó medidas correctoras con el fin de mitigar futuros riesgos).



**Meta 16.5**  
Reducción de la corrupción y soborno.



**Meta 16.6**  
Creación de instituciones eficaces y transparentes.

Además, lo indicado en los anteriores párrafos demuestra también el compromiso de la Compañía con el Principio 10 del Pacto Mundial ("Las empresas deben trabajar contra la corrupción en todas sus formas, incluidas extorsión y soborno"). Dada la sensibilidad actual por las distintas formas de corrupción, desde Haya Real Estate establecemos nuestro firme compromiso por el mantenimiento sobre sus procedimientos sobre blanqueo de capitales y financiación del terrorismo, teniendo siempre en cuenta la importancia que tiene la formación de sus empleados al respecto.

### **Información fiscal**

La cifra de negocio del Grupo a 31 de diciembre de 2021 ha ascendido a 223 millones de euros (177,0 millones de euros en 2020).

El resultado de explotación del Grupo ha sido positivo por importe de 11,2 millones de euros en el ejercicio 2021 (pérdidas de explotación de 11,6 millones de euros en el ejercicio 2020). Asimismo, el resultado antes de impuesto del ejercicio 2021 es negativo por importe de 8.021 miles de euros (resultado negativo de 26.638 miles de euros en el ejercicio 2020) y las pérdidas netas del ejercicio 2021 han ascendido a 11.708 miles de euros (19.011 miles de euros de pérdidas en el ejercicio 2020). El importe devengado en concepto de gasto por impuesto de sociedades durante el ejercicio 2021 ha ascendido a 3.687 miles de euros (ingreso de 7.627 miles de euros durante el ejercicio 2020).

Durante los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo no ha realizado ningún pago referido al Impuesto de Sociedades. Tal y como se menciona en la nota 19 de la memoria consolidada adjunta el Grupo pertenece al grupo de consolidación fiscal 0275/18 del cual Haya Real Estate, S.A.U. es la sociedad representante. Durante los ejercicios 2021 y 2020 no se han realizado pagos fraccionados del Impuesto de Sociedades, siendo las deducciones por innovación tecnológica aplicadas de 2.170 miles y 988 miles de euros, respectivamente, durante los citados ejercicios.

Asimismo, en los ejercicios 2021 y 2020 el Grupo no ha recibido subvenciones públicas de ningún tipo.

### 11.3.6. Entorno

#### **Política del Grupo, gestión, desempeño medioambiental y uso sostenible de los recursos y economía circular**

En Haya Real Estate nos encontramos en plena implantación de políticas de segregación de residuos. Se encuentra ya implantada en los centros de Madrid (Medina de Pomar y Serrano), Valencia, Almería, Barcelona, Sevilla y Málaga donde se han instalado papeleras separadoras de residuos plásticos, papel, resto de residuos y vidrio en cada planta (a excepción de las oficinas de Valencia que se encontraban solamente en la planta baja). Se han eliminado las papeleras individuales puesto que dificultan la segregación y tratamiento adecuado de residuos. Dicha política continuará extendiéndose a todas las sedes del Grupo.

Igualmente, hemos contratado con una empresa especializada para todos nuestros centros principales la destrucción, gestión y reciclaje del papel confidencial, pilas, tóner y elementos informáticos. En el resto de centros más pequeños, estas recogidas se realizan a petición de los propios centros pero también con la misma empresa especializada.

A fin de poder ajustarnos a la normativa de gestión de residuos, nos hemos dado de alta como productor de residuos peligrosos y no peligrosos, en las Comunidades Autónomas de los principales centros (Madrid, Valencia, Almería y Barcelona) cumpliendo con ello la normativa sobre trazabilidad de dichos residuos, no siendo significativos el volumen de los mismos para el presente estado de información no financiera.

Además, contamos con un comedor restaurante en nuestro centro principal de Madrid atendido por una reconocida empresa que cumple los más altos estándares de calidad en su producción y elaboración, así como en la gestión de los residuos. Se encuentra en estudio un programa de aprovechamiento de los excesos de comida mediante la puesta a disposición de los empleados del Grupo a coste de producción con el programa "Llévate la cena".

También disponemos de una política sobre la limitación de impresión en papel. Se implanta el uso preferente de formato electrónico (prácticamente el 100% de la información de gestión está disponible en formato electrónico) y se limita la impresión a formato en blanco y negro y a doble cara, con necesidad de confirmación presencial de la impresión.



**Meta 12.3**  
Reducción del desperdicio de alimentos.



**Meta 12.5**  
Prevención, reducción, reciclado y reutilización de desechos.

#### **Contaminación y cambio climático**

Por nuestra actividad, no tenemos especial impacto en el cambio climático ni en las emisiones de carbono. No contamos con flota de vehículos propios o en renting y los edificios de sus sedes corporativas son todos alquilados, siendo la responsabilidad sobre la eficiencia ambiental de los respectivos propietarios de los edificios.

De forma paulatina, estamos implantando en todos nuestros centros políticas de consumo sostenible. Algunos de los indicadores principales de estas políticas son los siguientes:

- Sustitución de iluminación por iluminación LED sostenible en los principales centros: completado en el Centro de Madrid, Almería, Barcelona, Valencia y Coruña.
- Iluminación gestionada por detección de presencia en principales zonas con control lumínico de fachada para mejor eficiencia de la iluminación interior.

Acorde a la normativa aplicable, hemos realizado por parte de la empresa Eurocontrol auditorías energéticas de nuestros 3 principales centros (Madrid, Valencia y Almería) cuyo consumo acumulado superaba el 85% del consumo total de la compañía. En todas ellas se destaca que el consumo energético está en el límite inferior a la media siendo un consumo muy discreto sin incidencias graves que destacar.

Se muestran a continuación, como principales indicadores, los consumos de electricidad para los años 2021 y 2020 en los centros principales del Grupo:

MADRID	Consumo Kwh 2021	Consumo Kwh 2020	VALENCIA	Consumo Kwh 2021	Consumo Kwh 2020	ALMERIA	Consumo Kwh 2021	Consumo Kwh 2020
TOTAL	840.475	739.342	TOTAL	201.878	289.173	TOTAL	72.605	76.574

Resto centros	Consumo Kwh 2021	Consumo Kwh 2020
TOTAL	210.278	202.819

TOTAL	2021	2020
Consumo (kwh)	1.325.236	1.307.908
Plantilla Media	853	952
<b>Ratio Eficiencia (kwh/empleado)</b>	<b>1.554</b>	<b>1.374</b>
Emisiones CO <sub>2</sub> (toneladas)	183	188
<b>Kg CO<sub>2</sub>/Empleado</b>	<b>214</b>	<b>197</b>



### Meta 7.3 Duplicar la tasa de eficiencia energética.

Para la comparativa de ambos años hay que tener en cuenta que el ejercicio 2020 se vio altamente impactado en los consumos eléctricos por la situación generalizada de teletrabajo durante la mayor parte del año por la Pandemia de la COVID-19, con un muy bajo uso y ocupación de los centros de trabajo en dicho ejercicio. En el año 2021 se ha mantenido una situación de ocupación de los centros de más del 70% casi todo el año, y del 100% a partir del mes de octubre. Pese a dichas circunstancias, los consumos de un ejercicio y otro son comparables debido a las medidas de ahorro energético progresivamente implantadas en los principales centros, habiéndose producido en algunos de ellos incluso una reducción de consumo considerable.

Conscientes de la importancia que tiene en el entorno la medición de nuestra huella de carbono, y con la firme intención de establecer comparativas en los próximos años y estudiar la compensación de las mismas, en Haya nos hemos esforzado para extraer los datos que reflejan las emisiones de CO<sub>2</sub> (véase apartado anterior).

Respecto al alcance 2 (emisiones indirectas generadas por la electricidad consumida y comprada por el emisor), nuestra actividad refleja un total de 188 toneladas de CO<sub>2</sub> emitidas durante 2020, que se rebajaron a 183 toneladas durante 2021.

Respecto a los viajes que realizan asiduamente nuestros empleados, contamos con proveedores comprometidos con continuar fomentando el desarrollo sostenible y de acuerdo con el ODS 13, han diseñado un sistema propio de cálculo de huella de carbono que nos permite conocer cómo nuestros desplazamientos pueden afectar al entorno. Esta cifra refleja el impacto de los trayectos aéreos, servicios por ferrocarril, hoteles y rent a car, realizados por los empleados de Haya en 2021: 67,658 Tn.



## **Movilidad sostenible**

Conscientes de que debemos apoyar y fomentar la movilidad sostenible entre nuestros empleados, desde Haya Real Estate hemos emprendido diferentes acciones que contribuirán a que nuestros empleados se desplacen a los centros de trabajo de forma más sostenible:

- Contamos con un servicio de lanzadera para nuestros empleados de Medina de Pomar (Madrid), de forma que ponemos a disposición de nuestros empleados un medio de transporte colectivo que evite el uso de vehículos privados
- En las sedes más representativas por número de empleados disponemos de plazas reservadas para sus bicicletas y patinetes eléctricos. De este modo, posibilitamos que los empleados puedan acudir a los centros de trabajo de forma más sostenible y accediendo directamente al edificio con estos medios de transporte.
- En nuestra sede de Medina de Pomar hemos habilitado 4 puntos de recarga para vehículos eléctricos e híbridos enchufables, ofreciendo a los empleados la posibilidad de cargar sus coches de forma cómoda y sencilla.

Todo lo expuesto con anterioridad demuestra el enfoque preventivo de la Compañía por favorecer el medio ambiente y el fomento de iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental, tal y como establecen los Principios 7 ("Las empresas deberán mantener un enfoque preventivo que favorezca el medioambiente") y 8 ("Las empresas deben fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental") de Pacto Mundial. Además, conocedores de la importancia de este aspecto y acorde a las recomendaciones sanitarias que han imperado durante el último año, hemos fomentado las reuniones telemáticas para evitar desplazamientos, ya sean reuniones internas o con clientes y proveedores, de acuerdo con lo establecido en el Principio 9 del Pacto Mundial ("*Las empresas deben fomentar las iniciativas que promuevan una mayor responsabilidad ambiental*").

### ***Protección de la biodiversidad.***

La actividad del Grupo no tiene impactos significativos en la biodiversidad.

### **Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del 2021**

Dado que el Grupo opera plenamente en España, la invasión en Ucrania iniciada durante el primer trimestre de 2022 no debería tener un impacto significativo en la actividad del Grupo.

No ha habido hechos posteriores adicionales relevantes tras el cierre del ejercicio, adicionales a los descritos en el apartado 1, referente al avance en el proceso de refinanciación y a la no obtención del nuevo contrato de gestión de activos inmobiliarios y crediticios de SAREB.

#### 11.4 Índice de contenidos de la Ley 11/2018 de información no financiera y diversidad

Contenido	Apartados	Criterio de Reporting
<p>Modelo de negocio</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Descripción del modelo de negocio</li> <li>- Objetivos y estrategias</li> <li>- Principales factores y tendencias que afectan a la evolución futura</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modelo de negocio</li> <li>- Riesgos del grupo</li> <li>- Nuestra filosofía</li> </ul>	<p>GRI 102-2 GRI 102-4 GRI 102-6 GRI 102-7 GRI 102-15</p>
<p>Cuestiones sociales y relativas al personal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enfoque de gestión</li> <li>- Empleo <ul style="list-style-type: none"> <li>• Número y distribución de empleados por país, sexo, edad y clasificación Profesional</li> <li>• Distribución de modalidades de contrato de trabajo y promedio anual por sexo, edad y clasificación profesional</li> <li>• Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional</li> <li>• Remuneraciones medias por sexo, clasificación profesional y edad</li> <li>• Brecha salarial</li> <li>• Remuneración media de consejeros y directivos</li> <li>• Porcentaje de empleados con discapacidad</li> </ul> </li> <li>- Organización del trabajo</li> <li>• Organización del tiempo de trabajo <ul style="list-style-type: none"> <li>• Absentismo</li> <li>• Medidas para facilitar la conciliación</li> </ul> </li> <li>- Salud y seguridad</li> <li>• Condiciones de seguridad y salud en el trabajo <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indicadores de siniestralidad</li> </ul> </li> <li>- Relaciones sociales</li> <li>• Organización del diálogo social <ul style="list-style-type: none"> <li>• Balance de los convenios en el campo de la seguridad y salud</li> </ul> </li> <li>- Formación</li> <li>• Políticas implementadas en el campo de la formación <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indicadores de formación</li> <li>- Accesibilidad universal personas con discapacidad</li> </ul> </li> <li>- Igualdad</li> </ul>	<p>Empleados</p>	<p>GRI 103-2  GRI 102-8  GRI 401-1 GRI 405-2 GRI 405-2 GRI 102-35 GRI 405-1  GRI 401-3 GRI 403-2 GRI 401-3  GRI 403-1 , GRI 403-3 GRI 403-2 , GRI 403-5, GRI 403-6, GRI 403-7, GRI 403-9, GRI403-10  GRI 103-2, GRI 402-1, GRI 403-1 GRI 403-4  GRI 404-2 GRI 404-1 GRI 405-1 GRI 405-1, GRI 405-2 GRI 103-2</p>
<p>Cuestiones medioambientales</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enfoque de gestión</li> <li>- Gestión ambiental</li> <li>- Medidas para prevenir la contaminación</li> <li>- Economía circular, uso sostenible de los recursos y prevención de residuos <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consumo de materias primas</li> <li>• Medidas para mejorar la eficiencia energética</li> <li>• Consumo directo de energía</li> <li>• Uso de energías renovables</li> </ul> </li> <li>- Cambio climático <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emisiones de gases de efecto invernadero</li> </ul> </li> <li>- Biodiversidad</li> </ul>	<p>Entorno</p>	<p>GRI 103-2 GRI 102-11, GRI 307-1, GRI 305-1 GRI 305-2 305-3  GRI 306-2  GRI 301-1 GRI 302-4, GRI 302-5, GRI 305-5 GRI 302-1, GRI 302-3 GRI 302-1  GRI 305-5 GRI 304</p>

Contenido	Apartado	Criterio de Reporting
<p>Cuestiones sobre el respeto de los derechos humanos</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enfoque de gestión</li> <li>- Aplicación de procedimientos de debida diligencia</li> <li>- Medidas de prevención y gestión de posibles abusos cometidos</li> <li>- Denuncias por casos de vulneración de los derechos humanos</li> </ul>	Sociedad	<p>GRI 103-2  GRI 102-17  GRI 412-1, GRI 410-1  GRI 102-17, GRI 411-1,  GRI 419-1  GRI 407-1, GRI 409-1</p>
<p>Cuestiones relativas a la lucha contra la corrupción y el soborno</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enfoque de gestión</li> <li>- Medidas para prevenir la corrupción y el soborno</li> <li>- Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales</li> <li>- Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro</li> </ul>	Sociedad	<p>GRI 103-2  GRI 205-1, GRI 205-2,  GRI 201-1  GRI 102-16 GRI 102-17  GRI 103-2  GRI 201-1 GRI 413-1</p>
<p>Cuestiones relativas al compromiso social</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Enfoque de gestión</li> <li>- Compromisos de la empresas con el desarrollo sostenible</li> <li>- Gestión responsable de la cadena de suministro</li> <li>- Gestión de la relación con los consumidores</li> <li>- Información fiscal y transparencia <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impuesto sobre beneficios pagado</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sociedad</li> <li>- Proveedores</li> <li>- Clientes</li> </ul>	<p>GRI 103-2  GRI 102-43 GRI 413-1  GRI 413-2  GRI 308-1 GRI 308-2  GRI 416-1, GRI 416-2,  GRI 417-1  GRI 207-1 GRI 201-4  GRI 201-7</p>

## **INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA CONSOLIDADO DE HAYA REAL ESTATE, S.A.U. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE DEL EJERCICIO 2021**

Al accionista único de Haya Real Estate, S.A.U.:

De acuerdo al artículo 49 del Código de Comercio hemos realizado la verificación, con el alcance de seguridad limitada, del Estado de Información No Financiera Consolidado (en adelante, EINFC) correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 de Haya Real Estate, S.A.U. y sociedad dependiente (en adelante, el Grupo), que forma parte del informe de gestión consolidado adjunto del Grupo.

El contenido del informe de gestión consolidado incluye información adicional a la requerida por la normativa mercantil vigente en materia de información no financiera que no ha sido objeto de nuestro trabajo de verificación. En este sentido, nuestro trabajo se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información identificada en la tabla “Contenidos de la Ley 11/2018 de información no financiera y diversidad” incluida en el informe de gestión consolidado adjunto.

---

### **Responsabilidad de los administradores**

La formulación del EINFC incluido en el informe de gestión consolidado del Grupo, así como el contenido del mismo, es responsabilidad de los administradores de Haya Real Estate, S.A.U. El EINFC se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los Sustainability Reporting Standards de Global Reporting Initiative (estándares GRI) seleccionados, así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en la tabla “Contenidos de la Ley 11/2018 de información no financiera y diversidad” del citado informe de gestión consolidado.

Esta responsabilidad incluye asimismo el diseño, la implantación y el mantenimiento del control interno que se considere necesario para permitir que el EINFC esté libre de incorrección material, debida a fraude o error.

Los administradores de Haya Real Estate, S.A.U. son también responsables de definir, implantar, adaptar y mantener los sistemas de gestión de los que se obtiene la información necesaria para la preparación del EINFC.

## Nuestra independencia y control de calidad

Hemos cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos de ética del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Profesionales de la Contabilidad (IESBA, por sus siglas en inglés), que está basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia y diligencia profesionales, confidencialidad y comportamiento profesional.

Nuestra firma aplica la Norma Internacional de Control de Calidad 1 (NICC 1) y mantiene, en consecuencia, un sistema global de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados relativos al cumplimiento de requerimientos de ética, normas profesionales y disposiciones legales y reglamentarias aplicables.

El equipo de trabajo ha estado formado por profesionales expertos en revisiones de información no financiera y, específicamente, en información de desempeño económico, social y medioambiental.

## Nuestra responsabilidad

Nuestra responsabilidad es expresar nuestras conclusiones en un informe de verificación independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado. Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 Revisada en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría o de la Revisión de Información Financiera Histórica" (NIEA 3000 Revisada) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y con la Guía de Actuación sobre encargos de verificación del Estado de Información No Financiera emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España.

En un trabajo de seguridad limitada los procedimientos llevados a cabo varían en su naturaleza y momento de realización, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de seguridad razonable y, por lo tanto, la seguridad que se obtiene es sustancialmente menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades del Grupo que han participado en la elaboración del EINFC, en la revisión de los procesos para recopilar y validar la información presentada en el EINFC y en la aplicación de ciertos procedimientos analíticos y pruebas de revisión por muestreo que se describen a continuación:

- Reuniones con el personal del Grupo para conocer el modelo de negocio, las políticas y los enfoques de gestión aplicados, los principales riesgos relacionados con esas cuestiones y obtener la información necesaria para la revisión externa.

- Análisis del alcance, relevancia e integridad de los contenidos incluidos en el EINFC del ejercicio 2021 en función del análisis de materialidad realizado por el Grupo y descrito en el apartado “Modelo de negocio”, considerando los contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINFC del ejercicio 2021.
- Revisión de la información relativa a los riesgos, las políticas y los enfoques de gestión aplicados en relación a los aspectos materiales presentados en el EINFC del ejercicio 2021.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINFC del ejercicio 2021 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información.
- Obtención de una carta de manifestaciones de los administradores y la dirección.

---

### Conclusión

Basándonos en los procedimientos realizados en nuestra verificación y en las evidencias que hemos obtenido no se ha puesto de manifiesto aspecto alguno que nos haga creer que el EINFC de Haya Real Estate, S.A.U. y sociedad dependiente correspondiente al ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2021 no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados, así como aquellos otros criterios descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en la tabla “Contenidos de la Ley 11/2018 de información no financiera y diversidad” del informe de gestión consolidado.

---

### Uso y distribución

Este informe ha sido preparado en respuesta al requerimiento establecido en la normativa mercantil vigente en España, por lo que podría no ser adecuado para otros propósitos y jurisdicciones.

DELOITTE, S.L.



Antonio Sánchez-Covisa Martín-González

28 de marzo de 2022

**Formulación de cuentas anuales consolidadas  
e informe de gestión consolidado del ejercicio 2021,  
que incluye el estado de información no financiera consolidado**

Dña. Ana Suárez Garnelo, en mi calidad de secretaria del consejo de administración de Haya Real Estate, S.A.U., certifico que las cuentas anuales consolidadas y el informe de gestión consolidado, que incluye el estado de información no financiera consolidado, adjuntos han sido formulados con el voto favorable de todos los miembros del consejo de administración de Haya Real Estate, S.A.U., en la celebración de la reunión del 24 de marzo de 2022 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)
- Gerald Porter Strong (NIE X-4127648-E)

Las cuentas anuales consolidadas, que están extendidas en 63 folios, páginas de la 1 a la 63, y el informe de gestión consolidado, que incluye el estado de información no financiera consolidado, está extendido en 49 folios, páginas de la 1 a la 49.

Firmado la secretaria del consejo



Dña. Ana Suárez Garnelo