

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

Cuentas Anuales Consolidadas  
del ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2019 elaboradas  
conforme a las Normas Internacionales  
de Información Financiera adoptadas  
por la Unión Europea (NIIF - UE) e  
Informe de Gestión Consolidado,  
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 2019, 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 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

---

### Fundamento de la opinión

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

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

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

---

### 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.

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

### Descripción

Tal y como se describe en las notas 1 y 5 de la memoria consolidada adjunta, en 2018 y en el curso normal de sus operaciones, el Grupo adquirió la exclusividad de la gestión de los activos inmobiliarios del grupo Bankia, y reconoció el correspondiente activo intangible, sujeto a amortización, cuyo valor neto contable asciende a 65.839 miles de euros al 31 de diciembre de 2019, después de deterioro. Al cierre del ejercicio, el Grupo evalúa si existe algún indicio de deterioro de valor de sus activos intangibles y, si es necesario, efectúa un test de deterioro utilizando técnicas de valoración basadas en descuentos de flujos de caja, para lo cual se utilizan proyecciones de flujos de caja estimados de entradas y salidas de activos bajo gestión, de las inversiones necesarias para llevar a cabo su actividad, así como de otras hipótesis contenidas en su plan de negocio. Asimismo, se determina una tasa de descuento atendiendo a la situación económica en general y de las circunstancias particulares del Grupo. En 2019, como resultado de tal test de deterioro, el Grupo ha reconocido una pérdida por deterioro de 23.781 miles de euros.

La realización de estas estimaciones requiere de la aplicación de juicios significativos, tal y como se describe en la nota 5 de la memoria consolidada adjunta. Estos aspectos, unido a la magnitud del citado activo intangible registrado en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019, determinan la consideración de este aspecto como uno de los más relevantes en nuestra auditoría.

### Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para abordar este aspecto han consistido, entre otros, en el entendimiento de los factores que han llevado el Grupo a reconocer una pérdida por deterioro en el presente ejercicio, en la obtención del test de deterioro del activo intangible asociado a la gestión de los activos inmobiliarios del grupo Bankia, realizado 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 el mismo, 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 contempla dicho test con el presupuesto aprobado por el Consejo de Administración y el plan de negocio del Grupo y del inversor, así como con los resultados operativos y económicos del Grupo en 2019 asociados a la gestión de los citados activos. Asimismo, hemos analizado las desviaciones que se han producido en el presente ejercicio con respecto de las correspondientes proyecciones incluidas en el plan de negocio del Grupo, en vigor al cierre del ejercicio anterior, para validar la razonabilidad del proceso de estimación. En cuanto a las hipótesis clave consideradas (tales como las entradas y salidas de activos bajo gestión, las comisiones medias por actividad y por gestión, márgenes brutos y asignación de costes indirectos), hemos realizado un análisis independiente de sensibilidad.

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

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

## Reconocimiento de ingresos no facturados

### Descripción

Tal y como se describe en las notas 1 y 15 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, el Grupo tiene como actividad principal la gestión en exclusiva de los 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 a reconocer el ingreso asociado a las operaciones antes de emitir la correspondiente facturación, estando el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" del estado de situación financiera consolidado adjunto, principalmente compuesto de 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 la evaluación del diseño y la determinación de la implementación de los controles relevantes identificados en tal proceso.

Adicionalmente, hemos realizado pruebas para verificar la ocurrencia y exactitud de los ingresos reconocidos en 2019 y no facturados al cierre del ejercicio, tales como pruebas sustantivas sobre 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 2019 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 4.12 y 15 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas).

### Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la nota 24 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que describe una incertidumbre relacionada con el resultado y los efectos que la crisis del COVID 19 podría llegar a producir en las operaciones futuras del Grupo. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

### Otra información: Informe de gestión consolidado

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

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

a) Un nivel específico que resulta de aplicación al estado de la información no financiera consolidado, que consiste en comprobar únicamente que la citada información se ha facilitado en el informe de gestión consolidado o, en su caso, que se ha incorporado en éste la referencia correspondiente al informe separado sobre la información no financiera en la forma prevista en la normativa y, en caso contrario, a informar sobre ello.

b) Un nivel general aplicable al resto de la información incluida en el informe de gestión consolidado, que consiste en evaluar e informar sobre la concordancia de la citada información con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación de esta parte del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

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

---

### **Responsabilidad de los administradores 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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' shape with a vertical line through it, and a horizontal line at the bottom.

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

27 de marzo de 2020

## **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 2019 y sus correspondientes notas

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Miles de euros)

| ACTIVO   | Notas         | 31/12/2019     | 31/12/2018     |
|--|---------------|----------------|----------------|
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>  |               |                |                |
| Activos intangibles  | 5             | 241.208        | 355.419        |
| Propiedad, planta y equipos  | 4.4           | 6.684          | 2.841          |
| Activos por derecho de uso   | 3.7 y 8       | 5.101          | -              |
| Inversiones financieras a largo plazo                                      | 7             | 89.033         | 88.675         |
| Activos por impuesto diferido  | 18.6          | 29.647         | 14.261         |
| Fondo de comercio  | 6             | 6.332          | 6.079          |
| <b>Total activos no corrientes</b>   |               | <b>378.005</b> | <b>467.275</b> |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>   |               |                |                |
| Activos financieros a corto plazo-   |               | 219.501        | 142.663        |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar                            | 9             | 154.547        | 120.986        |
| Inversiones financieras a corto plazo                                      | 7             | 672            | 656            |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes                             | 9             | 64.282         | 21.021         |
| Otros activos corrientes   |               | 213            | 262            |
| <b>Total activos corrientes</b>  |               | <b>219.714</b> | <b>142.925</b> |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>  |               | <b>597.719</b> | <b>610.200</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO:</b>  |               |                |                |
| Capital suscrito   | 10.1          | 9.683          | 9.683          |
| Prima de emission  | 10.2          | 45.831         | 45.831         |
| Reservas de la Sociedad dominante  | 10.3          | 12.127         | 13.684         |
| Reservas de las dependientes   | 10.3          | -              | 4.101          |
| Aportaciones de socios   | 10.4          | 3.900          | 3.900          |
| Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante                  |               | (37.376)       | (445)          |
| <b>Patrimonio neto atribuible a la Sociedad dominante</b>                  |               | <b>34.165</b>  | <b>76.754</b>  |
| <b>Total patrimonio neto</b>   |               | <b>34.165</b>  | <b>76.754</b>  |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>  |               |                |                |
| Deudas con entidades de crédito  | 11            | 468.413        | 466.086        |
| Provisiones a largo plazo  | 4.11          | 2.644          | 288            |
| Pasivos por arrendamientos a largo plazo                                   | 3.7 y 8       | 3.519          | -              |
| <b>Total pasivos no corrientes</b>   |               | <b>474.576</b> | <b>466.374</b> |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>   |               |                |                |
| Deudas con entidades de crédito , obligaciones y otros valores negociables | 11<br>3.7 y 8 | 3.128          | 3.127          |
| Pasivos por arrendamientos a corto plazo                                   |               | 1.701          | -              |
| Otros pasivos financieros  | 12            | 5.755          | 4.989          |
| Otros pasivos corrientes   | 12            | 21.081         | 14.557         |
| Acreedores comerciales   | 20.2          | 51.474         | 36.500         |
| Acreedores con empresas de Grupo y asociadas                               | 11            | 5.837          | 7.899          |
| <b>Total pasivos corrientes</b>  |               | <b>88.978</b>  | <b>67.072</b>  |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                                      |               | <b>597.719</b> | <b>610.200</b> |

Las notas explicativas 1 a 24 adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2019.

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

**CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA  
DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Miles de euros)

|   | Notas      | 2019            | 2018            |
|---|------------|-----------------|-----------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS:</b>                           |            |                 |                 |
| Importe neto de la cifra de negocios                      | 15         | 293.619         | 273.748         |
| Otros gastos de explotación                               | 16.2       | (114.912)       | (92.242)        |
| Gastos de personal  | 16.1       | (78.941)        | (54.794)        |
| Amortización  | 4.4, 5 y 8 | (103.913)       | (106.687)       |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado   | 4.4 & 5    | (23.945)        | -               |
| <b>Resultado de explotación</b>                           |            | <b>(28.092)</b> | <b>20.025</b>   |
| Ingresos financieros                                      | 20         | 5.212           | 5.208           |
| Gastos financieros  | 11         | (27.833)        | (27.895)        |
| <b>Resultado financiero</b>                               |            | <b>(22.621)</b> | <b>(22.687)</b> |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>                       |            | <b>(50.713)</b> | <b>(2.662)</b>  |
| Impuesto sobre Sociedades                                 | 18.4       | 13.337          | 2.217           |
| <b>Resultado del ejercicio de operaciones continuadas</b> |            | <b>(37.376)</b> | <b>(445)</b>    |
| <b>Resultado del ejercicio</b>                            |            | <b>(37.376)</b> | <b>(445)</b>    |
| Atribuible al Accionista Único de la Sociedad dominante   | 17         | (37.376)        | (445)           |
| <b>Pérdida por acción</b>                                 |            |                 |                 |
| Básica y diluida (en Euros)                               | 22         | (3,86)          | (0,05)          |

Las notas explicativas 1 a 24 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2019.

**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 2019**

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

|  | Notas | 2019            | 2018         |
|--|-------|-----------------|--------------|
| <b>RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (I)</b>                      |       | <b>(37.376)</b> | <b>(445)</b> |
| Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto                      |       | -               | -            |
| <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>(37.376)</b> | <b>(445)</b> |

Las notas explicativas 1 a 24 adjuntas forman parte integrante del estado de otro resultado integral consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

**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 2019**

**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 | Dividendo a cuenta | Patrimonio Total |
|--|------------------|------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>                | <b>9.683</b>     | <b>45.831</b>    | <b>2.118</b>                      | <b>2.201</b>                        | <b>3.900</b>           | <b>32.570</b>           | <b>(14.063)</b>    | <b>82.240</b>    |
| Trasposos a ganancias acumuladas                       | -                | -                | 6.832                             | 11.675                              | -                      | (32.570)                | 14.063             | -                |
| Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2018       | -                | -                | -                                 | -                                   | -                      | (445)                   | -                  | (445)            |
| Distribución de dividendos en especie                  | -                | -                | (5.037)                           | -                                   | -                      | -                       | -                  | (5.037)          |
| Otros  | -                | -                | 9.771                             | (9.775)                             | -                      | -                       | -                  | (4)              |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>                | <b>9.683</b>     | <b>45.831</b>    | <b>13.684</b>                     | <b>4.101</b>                        | <b>3.900</b>           | <b>(445)</b>            | <b>-</b>           | <b>76.754</b>    |
| Trasposos a pérdidas acumuladas                        | -                | -                | (1.717)                           | 1.272                               | -                      | 445                     | -                  | -                |
| Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2019       | -                | -                | -                                 | -                                   | -                      | (37.376)                | -                  | (37.376)         |
| Distribución de dividendos en especie (Notas 7 y 10.3) | -                | -                | (5.210)                           | -                                   | -                      | -                       | -                  | (5.210)          |
| Aplicación de la NIIF 16 (Nota 3.7.1)                  | -                | -                | (3)                               | -                                   | -                      | -                       | -                  | (3)              |
| Otros (Nota 2)   | -                | -                | 5.373                             | (5.373)                             | -                      | -                       | -                  | -                |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>                | <b>9.683</b>     | <b>45.831</b>    | <b>12.127</b>                     | <b>-</b>                            | <b>3.900</b>           | <b>(37.376)</b>         | <b>-</b>           | <b>34.165</b>    |

Las notas explicativas 1 a 24 adjuntas forman parte integral del estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019.

**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 2019**

(Miles de euros)

|  | Notas          | 2019            | 2018             |
|--|----------------|-----------------|------------------|
| <b>1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>               |                |                 |                  |
| <b>Resultado antes de impuestos</b>  |                | (50.713)        | (2.662)          |
| <b>Ajustes al resultado:</b>   |                |                 |                  |
| Amortización de activos (+)  | <b>4.4 y 5</b> | 103.913         | 106.687          |
| Ingresos financieros (-)   |                | (5.212)         | (5.208)          |
| Gastos financieros (+)   |                | 27.833          | 27.895           |
| Provisiones, deterioros y pérdidas por enajenaciones (+)                     |                | 27.812          | 347              |
| Otros ingresos y gastos (sin salida de efectivo)                             |                | -               | -                |
| <b>Resultado ajustado</b>  |                | <b>103.633</b>  | <b>127.059</b>   |
| <b>Impuestos sobre beneficios satisfechos</b>                                |                | -               | <b>(4.184)</b>   |
| <b>Aumento/Disminución en el activo y pasivo circulante</b>                  |                |                 |                  |
| ( Aumento)/Disminución de cuentas de activo corriente                        |                | (35.022)        | (7.475)          |
| Aumento/(Disminución) de cuentas de pasivo corriente                         |                | 16.970          | 9.727            |
| Aumento/Disminución de otros activos y pasivos no corrientes                 |                | -               | (203)            |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)</b>  |                | <b>85.581</b>   | <b>124.924</b>   |
| <b>2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                 |                |                 |                  |
| <b>Pagos por inversiones:</b>  |                |                 |                  |
| Activos materiales   | <b>1 y 6</b>   | (7.027)         | (1.027)          |
| Activos intangibles de contratos   |                | -               | (107.687)        |
| Otros activos intangibles  |                | (9.414)         | (11.038)         |
| Otros activos financieros  |                | (374)           | (198)            |
| Inversiones en empresas del Grupo  |                | -               | -                |
| <b>Cobros por desinversiones:</b>  |                |                 |                  |
| Activos materiales   |                | -               | -                |
| Otros activos financieros e intereses recibidos                              |                | -               | -                |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (2)</b> |                | <b>(16.815)</b> | <b>(119.950)</b> |
| <b>3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>              |                |                 |                  |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:</b>                        |                |                 |                  |
| Dividendos pagados   |                | -               | -                |
| <b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:</b>                 |                |                 |                  |
| Obtención de financiación con-   |                |                 |                  |
| Entidades de crédito   |                | -               | -                |
| Otras entidades  |                | -               | -                |
| Cancelación de financiación con-   |                |                 |                  |
| Empresas del Grupo   |                | -               | -                |
| Entidades de crédito   |                | -               | -                |
| Intereses pagados por deudas con entidades de crédito, bonos y otros         |                | (25.505)        | (25.963)         |
| Intereses pagados por deudas con empresas del Grupo                          |                | -               | -                |
| <b>Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)</b> |                | <b>(25.505)</b> | <b>(25.963)</b>  |
| <b>4. Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes (1+2+3)</b>       |                | <b>43.261</b>   | <b>(20.989)</b>  |
| <b>Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio</b>                     |                | <b>21.021</b>   | <b>42.010</b>    |
| Entrada en el perímetro de consolidación                                     |                | -               | -                |
| <b>Efectivo o equivalentes al final del ejercicio</b>                        |                | <b>64.282</b>   | <b>21.021</b>    |

Las notas explicativas 1 a 24 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2019.

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

Memoria consolidada del  
ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2019

### **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 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. (véase Nota 2). La Sociedad dominante y la citada sociedad participada forman el Grupo Haya (en adelante, el Grupo).

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, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (en adelante, 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 comunicado dicha circunstancia al Registro Mercantil. En ese sentido, se desglosan en la Nota 20 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 2018, formuladas el 26 de marzo de 2019 por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, fueron aprobadas por el Accionista Único el 22 de abril de 2019.

## **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 – Bankia**

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

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

- Contrato de prestación de servicios de gestión en exclusiva de los activos del grupo Bankia determinados en el perímetro acordado en el momento de la combinación de negocios por un periodo de diez años.
- Contrato de subcontratación por parte del grupo Bankia en favor de la Sociedad 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 Bankia a la Sociedad dominante de servicios informáticos, servicios de comercialización de los activos a través de la red de oficinas del grupo Bankia, así como de la financiación minorista en favor de potenciales adquirentes de los activos propiedad de SAREB que actualmente gestiona la Sociedad dominante.
- Contrato de prestación de servicios entre la Sociedad dominante y el grupo Bankia (como prestador de servicios) en relación con otros servicios informáticos, arrendamientos y servicios administrativos.

Los distintos contratos formalizados con el grupo Bankia establecían que el volumen de los activos propiedad del grupo Bankia bajo gestión de la Sociedad dominante sería objeto de nuevas entradas de activos, a medida que el grupo Bankia 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.

El coste de la adquisición del negocio se estableció en una parte fija y una parte variable en función del cumplimiento de determinadas variables y del grado de éxito en la consecución de los hitos marcados a partir del plan de negocio de la Sociedad dominante (véase Nota 5).

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

### **1.b. Contrato SAREB**

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

Como contraprestación por la adquisición del nuevo contrato con SAREB, la Sociedad 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 ha firmado 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 ha requerido ningún pago de la Sociedad dominante y no sustituye al anterior contrato firmado en 2014, el cual ha vencido el 31 de diciembre de 2019.

### **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 – Liberbank**

Con fecha 8 de agosto de 2017, el Grupo formalizó determinados contratos con el grupo Liberbank mediante los cuales ha adquirido el negocio de gestión de activos inmobiliarios que son propiedad del grupo Liberbank, 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 Liberbank vaya identificando e incorporando al perímetro de gestión, activos con las mismas características que las establecidas para los activos incluidos en el perímetro de gestión inicial.

Asimismo, el Grupo formalizó con el grupo Liberbank un contrato de prestación temporal de servicios transitorios entre Liberbank como proveedor y el Grupo como receptor, en virtud del cual se prestaban temporalmente determinados servicios al Grupo que eran de apoyo, pero esenciales para la prestación transitoria de parte de los servicios recogidos en el contrato de gestión de activos. El citado contrato venció el 31 de diciembre de 2017.

### **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 periodo 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 ha entrado en vigor con fecha 31 de mayo de 2019 y la Sociedad dominante ha podido realizar por sí misma dichos servicios.

### 1.f Combinación de negocios-Divarian

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

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

El valor razonable de los activos adquiridos y los pasivos asumidos en la fecha de adquisición ha sido el siguiente:

| <i>(Euros)</i>                               | <b>Valor razonable</b> |
|--|------------------------|
| <i>Aplicaciones informáticas</i>             | <i>182,347</i>         |
| <i>Obligaciones relacionadas al personal</i> | <i>(435,054)</i>       |
| <b>Total</b>                                 | <b>(252,707)</b>       |
| <b>Fondo de comercio</b>                     | <b>252,706</b>         |
| <b>Coste de adquisición</b>                  | <b>1</b>               |

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

La cifra de negocios reconocida en 2019 por el período comprendido entre el 1 de junio de 2019 y el 31 de diciembre de 2019 y relacionados con esta nueva combinación de negocio asciende a 27.414 miles de euros. La adquisición del negocio suponía un centro de coste dentro la estructura del vendedor (Divarian Propiedad, S.A.), no siendo por tanto posible determinar los ingresos que hubieran resultado si el negocio se hubiera adquirido desde el 1 de enero de 2019.

### 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 2019**

| Sociedad  | Participación directa | Miles de Euros |                      |              |                            |                              |                                    |  |   |
|---|-----------------------|----------------|----------------------|--------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|--|---|
|   |                       | Capital (b)    | Prima de emisión (b) | Reservas (b) | Aportaciones de socios (b) | Resultado de explotación (b) | Resultado del ejercicio (b) (b)(c) | Valor teórico contable de la participación | Valor neto según libros de la participación |
| <b>Sociedad dominante-</b><br>Haya Real Estate, S.A.U. (a) (d)  | -                     | 9.683          | 45.831               | 6.209        | 3.900                      | (29.295)                     | (32.718)                           | -  | -   |
| <b>Sociedad del Grupo-</b><br>Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (a) (d) | 100%                  | 1.000          | -                    | 4.478        | -                          | 841                          | 635                                | 6.113                                      | 9.744                                       |

- (a) Sociedades cuyas cuentas anuales al 31 de diciembre de 2019 serán auditadas por Deloitte, S.L.  
 (b) Datos obtenidos de los respectivos estados financieros al 31 de diciembre de 2019.  
 (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 11).

**Ejercicio 2018**

| Sociedad  | Participación directa | Miles de Euros |                      |              |                            |                              |                                 |  |   |
|---|-----------------------|----------------|----------------------|--------------|----------------------------|------------------------------|---------------------------------|--|---|
|   |                       | Capital (b)    | Prima de emisión (b) | Reservas (b) | Aportaciones de socios (b) | Resultado de explotación (b) | Resultado del ejercicio (b) (c) | Valor teórico contable de la participación | Valor neto según libros de la participación |
| <b>Sociedad dominante-</b><br>Haya Real Estate, S.A.U. (a) (d)  | -                     | 9.683          | 45.831               | 13.318       | 3.900                      | 18.328                       | (1.898)                         | -  | -   |
| <b>Sociedad del Grupo-</b><br>Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (a) (d) | 100%                  | 1.000          | -                    | 10.006       | -                          | 1.515                        | 1.272                           | 12.239                                     | 11.171                                      |

- (a) Sociedades cuyas cuentas anuales al 31 de diciembre de 2018 fueron auditadas por Deloitte, S.L.  
 (b) Datos obtenidos de las respectivas cuentas anuales al 31 de diciembre de 2018.  
 (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 11).

Las sociedades consolidadas por integración global indicadas en el cuadro anterior son consideradas sociedades dependientes en virtud de lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera.

En el año 2019, la filial Haya Titulización, S.G.F.T., S.A.U. ha repartido dividendos a la Sociedad dominante por un importe de 6.800 miles de euros (en el ejercicio 2018, no se repartió ningún dividendo), de los cuales 5.373 miles de euros han sido generados por la filial desde su adquisición por parte de 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**

#### *Ejercicio 2019*

No se han producido cambios en el perímetro de consolidación durante el ejercicio 2019.

#### *Ejercicio 2018*

Con fecha 20 de junio de 2018 el Accionista Único aprobó la fusión por absorción de las sociedades Haya Finance 2017, S.A.U. y Mihabitans Cartera, S.A.U. como sociedades absorbidas siendo Haya Real Estate, S.A.U. la sociedad absorbente. Esta operación no tuvo impacto alguno en los estados financieros consolidados del ejercicio 2018 del Grupo.

Con fecha 31 de enero de 2018, la Sociedad dominante constituyó la sociedad Haya Real Estate Servicing, S.A.U. cuyo objeto social es similar al de la Sociedad dominante. El 13 de marzo de 2018, la Sociedad dominante vendió la totalidad de sus acciones en la nueva sociedad a su Accionista Único, por un importe de 60 miles de euros, equivalente al importe del capital de la nueva sociedad. Entre la fecha de constitución y la fecha de venta de la misma, la sociedad de nueva creación no había realizado actividad alguna, no habiendo por tanto impacto alguno en la cuenta de resultados consolidada del Grupo.

Como consecuencia de la citada fusión, la única sociedad dependiente del Grupo Haya al cierre del ejercicio 2018 era Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U.

## **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 2019 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 2019.
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2019 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 por las restantes entidades integradas en el Grupo.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2019, 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 2019 (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 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 4.13).
- El cálculo de provisiones, contingencias y otras obligaciones con el personal (véanse Notas 4.10 y 4.11).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019 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 2019 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2018.

### **3.3 Información comparativa**

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas referida al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2019 se presenta exclusivamente a efectos comparativos con la información del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2018.

### **3.4 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 2019 y 2018.

### **3.5 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 2019 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 2019.

### **3.6 Normas e interpretaciones aplicadas**

En el ejercicio 2019, 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.

### **3.7 Entrada en vigor de nuevas normas contables**

#### **3.7.1 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en el ejercicio que han comenzado el 1 de enero de 2019**

Durante el ejercicio 2019 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>   |   |   |
| NIIF 16 "Arrendamientos" (publicada en enero de 2016)   | Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que deben incluir en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo). | 1 de enero de 2019                                      |
| Modificación a la NIIF 9 "Características de cancelación anticipada con compensación negativa" (publicada en octubre de 2017) | Esta modificación permite la valoración a coste amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e intereses sobre dicho principal.   | 1 de enero de 2019                                      |
| CINIIF 23 "Incertidumbre sobre tratamientos fiscales" (publicada en junio de 2017)  | Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.   | 1 de enero de 2019                                      |
| Modificación a la NIC 28 "Interés a largo plazo en asociadas y negocios Conjuntos" (publicada en octubre de 2017)             | Clarifica que se debe aplicar la NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto a los que no se aplique el método de puesta en equivalencia  | 1 de enero de 2019                                      |
| Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)   | Modificaciones menores de una serie de normas.  | 1 de enero de 2019                                      |
| Modificación a la NIC 19 "Modificación, reducción o liquidación de un plan" (publicada en febrero de 2018)                    | Clarifica cómo calcular el coste del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un período anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.   | 1 de enero de 2019                                      |

### NIIF 16 Arrendamientos

El Grupo, como arrendatario, ha aplicado con efecto 1 de enero de 2019 la NIIF 16. Esta nueva norma establece un modelo de reconocimiento único que reconoce los activos y pasivos asociados con todos los contratos de arrendamiento.

En el caso del arrendador se mantiene la práctica actual, es decir, los arrendadores siguen clasificando los arrendamientos como arrendamientos financieros y operativos.

El arrendatario reconoce en la fecha de inicio del arrendamiento un derecho de uso del activo y un pasivo por los pagos futuros. Posteriormente, el activo se amortiza a través de la cuenta de resultados consolidada y, el pasivo financiero se compensa con los pagos futuros de arrendamiento. La fecha de inicio de un arrendamiento se define en la norma como la fecha en la que el arrendador pone el activo subyacente a disposición del arrendatario para su uso.

El Grupo ha aplicado esta nueva norma, considerando los aspectos:

- El Grupo ha identificado los contratos de arrendamiento vigentes a 1 de enero de 2019, y que presentan un periodo no cancelable superior a un año y cuyo activo subyacente no es de "bajo valor".
- Los plazos de arrendamiento se han estimado como el periodo no cancelable establecido, más los periodos cubiertos por las opciones de renovación que se consideran razonablemente ciertos.

- La tasa de descuento empleada corresponde con la tasa incremental de financiación para los plazos estimados, estimada en un 5,25% (véase nota 11).

La NIIF 16 permite aplicarse de forma retroactiva a cada periodo anterior presentado (NIC 8) o retroactivamente con el efecto acumulado como un ajuste al saldo de apertura, en este caso 1 de enero de 2019. El Grupo ha decidido aplicar este segundo método, es decir, sin modificación de la información comparativa y donde ha reconocido el efecto acumulado de la aplicación inicial de los nuevos criterios como un ajuste a reservas a 1 de enero de 2019 (3 miles de euros). A 31 de diciembre de 2019 el Grupo ha reconocido un activo por derecho de uso por importe de 5.101 miles de euros en el epígrafe "Activos por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento por importe de 5.220 miles de euros en el epígrafe "Pasivos por arrendamiento" en el estado de situación financiera consolidado adjunto.

El impacto de la aplicación de la nueva norma en las cuentas anuales consolidadas ha sido el siguiente, en miles de euros:

|  | 2019       |
|--|------------|
| Incremento en "Amortización"                                     | 1.550      |
| Incremento en "Gastos financieros"                               | 282        |
| Descenso en "Otros gastos de explotación"                        | (1.716)    |
| <b>Efecto neto en el resultado del ejercicio (mayor pérdida)</b> | <b>116</b> |

La conciliación entre las cuotas de arrendamiento mínimas al 31 de diciembre de 2018 y los activos con derecho de uso reconocidos con fecha 1 de enero de 2019 a causa de la aplicación de esta nueva norma es la siguiente:

|  | Miles de euros |
|--|----------------|
| Cuotas de arrendamiento mínimas a 31 de diciembre de 2018                          | 7.265          |
| Pagos de cuotas por arrendamiento a corto plazo o cuyo subyacente es de bajo valor | (1.471)        |
| <b>Activos por derecho de uso a 1 de enero de 2019</b>                             | <b>5.794</b>   |

### 3.7.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2020 (aplicables de 2020 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 “Definición de negocio” (publicada en octubre de 2018)  | Clarificaciones a la definición de negocio.   | 1 de enero de 2020 (1)                                  |
| Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de “materialidad” (publicada en octubre de 2018)                          | Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 para alinear la definición de “materialidad” con la contenida en el marco conceptual.   | 1 de enero de 2020                                      |
| Modificaciones a la NIIF9, NIC 39, NIIF 7 Reforma de los Tipos de Interés de Referencia (publicada en septiembre 2019) | Modificaciones a la NIIF 9 , NIC 39, y NIIF 7 relacionados con la reforma en curso de los índices de referencia.          | 1 de enero de 2020                                      |
| NIIF 17 contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)   | Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros. | 1 de enero de 2021 (1) (2)                              |

(1) Pendiente de adaptación por la Unión Europea.

(2) El IASB ha propuesto el aplazamiento al 1 de enero de 2022.

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 periodo de aplicación inicial.

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

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

##### **4.1 Activos intangibles**

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

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

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

Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, si bien, con ocasión de cada cierre contable, las entidades consolidadas revisan sus respectivas vidas útiles remanentes con objeto de asegurarse de que éstas siguen siendo indefinidas o, en caso contrario, proceder en consecuencia. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 de tres años, en que está prevista su utilización.

#### ***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.

### **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 habidas en el ejercicio 2019 (véanse Notas 1 y 2) se han contabilizado 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.

En 2019, el Grupo ha trasladado su sede a una nueva ubicación. El Grupo ha incurrido en una inversión de 3.142 miles de euros relacionados con las obras de remodelación realizadas en dicha sede. Además, el Grupo ha dado de baja los activos de la anterior sede que no han podido ser transferidos. Dichos activos se han dado de baja por un valor neto contable de 164 miles de euros.

La dotación del ejercicio 2019 correspondiente a la amortización del inmovilizado material ha ascendido a 1.789 miles de euros (808 miles de euros en el ejercicio 2018).

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

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

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los flujos futuros de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un

tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para los que no se han ajustado los futuros flujos de efectivo estimados.

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

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

#### **4.6 Arrendamientos**

Los activos y pasivos derivados de los arrendamientos (excepto los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos cuyo activo subyacente tiene un bajo valor) en los que el Grupo actúa como arrendatario y que conlleva al derecho de uso de un activo durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación, se reconocen en el estado de situación financiera consolidado adjunto. Véase Nota 3.7.1.

#### **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 periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado, o

por diferencias de cambio. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados consolidada en el epígrafe de “Ingresos financieros”.

2. **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:** los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costes de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados consolidada. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados consolidada dentro del epígrafe “Variaciones del valor razonable de instrumentos financieros” en el 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 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.

#### **4.9 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 2019 y 2018 el Grupo no mantiene activos o pasivos financieros que se valoren a valor razonable de forma recurrente.

#### **4.10 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 2019, el Grupo ha registrado un importe de 36 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 (6 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

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 10.4).

#### **4.11 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.

Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo mantiene registrado en los epígrafes "Provisiones a largo plazo" y "Provisiones a corto plazo" del estado de situación financiera consolidado adjunto importes de 2.644 y 2 miles de euros, respectivamente (288 y 1 miles de euros en provisiones a largo y corto plazo, respectivamente, al 31 de diciembre de 2018) en concepto de provisiones por procedimientos legales en curso y otras contingencias, principalmente.

#### **4.12 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.

#### **4.13 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.

Desde el 1 de enero de 2018, la Sociedad dominante, su subsidiaria y dos sociedades vinculadas tributan por el Impuesto de Sociedades en régimen de consolidación fiscal 0275/18 (véase Nota 18).

#### **4.14 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 2019 y 2018, todas las sociedades incluidas en la consolidación tienen el euro como moneda funcional.

En los ejercicios 2019 y 2018, 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.

#### **4.15 Transacciones con vinculadas**

El Grupo realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado (véase Nota 20). 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 2019), 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.

#### **4.16 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.

#### **4.17 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.

#### **4.18 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 2019 y 2018 en las cuentas de "Activos intangibles" y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2019

|   | Miles de euros          |  |                  |              |                         |
|---|-------------------------|--|------------------|--------------|-------------------------|
|   | Saldos al<br>31/12/2018 | Altas por<br>combinaciones<br>de negocio | Adiciones        | Bajas        | Saldos al<br>31/12/2019 |
| <b>Coste:</b>                           |                         |  |                  |              |                         |
| Patentes, licencias, marcas y similares | 37                      | -  | -                | -            | 37                      |
| Aplicaciones informáticas               | 37.861                  | 226                                      | 9.962            | (194)        | 47.855                  |
| Otros activos intangibles de contratos  |                         |  |                  |              |                         |
| Negocio de gestión grupo Bankia         | 125.932                 | -  | -                | -            | 125.932                 |
| Negocio de gestión grupo Cajamar        | 224.692                 | -  | -                | -            | 224.692                 |
| Contrato SAREB                          | 229.034                 | -  | -                | -            | 229.034                 |
| Negocio de gestión grupo Liberbank      | 84.800                  | -  | -                | -            | 84.800                  |
| <b>Total coste</b>                      | <b>702.356</b>          | <b>226</b>                               | <b>9.962</b>     | <b>(194)</b> | <b>712.350</b>          |
| <b>Amortización acumulada:</b>          |                         |  |                  |              |                         |
| Patentes, licencias, marcas y similares | (14)                    | -  | (5)              | -            | (19)                    |
| Aplicaciones informáticas               | (19.567)                | (44)                                     | (10.034)         | 194          | (29.451)                |
| Otros activos intangibles de contratos  |                         |  |                  |              |                         |
| Negocio de gestión grupo Bankia         | (25.545)                | -  | (10.767)         | -            | (36.312)                |
| Negocio de gestión grupo Cajamar        | (101.037)               | -  | (22.458)         | -            | (123.495)               |
| Contrato SAREB                          | (183.837)               | -  | (45.197)         | -            | (229.034)               |
| Negocio de gestión grupo Liberbank      | (16.937)                | -  | (12.113)         | -            | (29.050)                |
| <b>Total amortización acumulada</b>     | <b>(346.937)</b>        | <b>(44)</b>                              | <b>(100.574)</b> | <b>194</b>   | <b>(447.361)</b>        |
| <b>Deterioro</b>                        |                         |  |                  |              |                         |
| Negocio de gestión grupo Bankia         | -                       | -  | (23.781)         | -            | (23.781)                |
| <b>Total deterioro</b>                  | <b>-</b>                | <b>-</b>                                 | <b>(23.781)</b>  | <b>-</b>     | <b>(23.781)</b>         |
| <b>Valor neto contable:</b>             |                         |  |                  |              |                         |
| Patentes, licencias, marcas y similares | 23                      | -  | (5)              | -            | 18                      |
| Aplicaciones informáticas               | 18.294                  | 182                                      | (72)             | -            | 18.404                  |
| Otros activos intangibles de contratos  |                         |  |                  |              |                         |
| Negocio de gestión grupo Bankia         | 100.387                 | -  | (34.548)         | -            | 65.839                  |
| Negocio de gestión grupo Cajamar        | 123.655                 | -  | (22.458)         | -            | 101.197                 |
| Contrato SAREB                          | 45.197                  | -  | (45.197)         | -            | -                       |
| Negocio de gestión grupo Liberbank      | 67.863                  | -  | (12.113)         | -            | 55.750                  |
| <b>Total valor neto contable</b>        | <b>355.419</b>          | <b>182</b>                               | <b>(114.393)</b> | <b>-</b>     | <b>241.208</b>          |

## Ejercicio 2018

|   | Miles de euros          |                  |                         |
|---|-------------------------|------------------|-------------------------|
|   | Saldos al<br>31/12/2017 | Adiciones        | Saldos al<br>31/12/2018 |
| <b>Coste:</b>                           |                         |                  |                         |
| Patentes, licencias, marcas y similares | 37                      | -                | 37                      |
| Aplicaciones informáticas               | 29.128                  | 8.733            | 37.861                  |
| Otros activos intangibles de contratos  |                         |                  |                         |
| Negocio de gestión grupo Bankia         | 18.245                  | 107.687          | 125.932                 |
| Negocio de gestión grupo Cajamar        | 224.692                 | -                | 224.692                 |
| Contrato SAREB                          | 229.034                 | -                | 229.034                 |
| Negocio de gestión grupo Liberbank      | 84.800                  | -                | 84.800                  |
| <b>Total coste</b>                      | <b>585.936</b>          | <b>116.420</b>   | <b>702.356</b>          |
| <b>Amortización acumulada:</b>          |                         |                  |                         |
| Patentes, licencias, marcas y similares | (11)                    | (3)              | (14)                    |
| Aplicaciones informáticas               | (11.301)                | (8.266)          | (19.567)                |
| Otros activos intangibles de contratos  |                         |                  |                         |
| Negocio de gestión grupo Bankia         | (7.703)                 | (17.842)         | (25.545)                |
| Negocio de gestión grupo Cajamar        | (78.576)                | (22.461)         | (101.037)               |
| Contrato SAREB                          | (138.643)               | (45.194)         | (183.837)               |
| Negocio de gestión grupo Liberbank      | (4.824)                 | (12.113)         | (16.937)                |
| <b>Total amortización acumulada</b>     | <b>(241.058)</b>        | <b>(105.879)</b> | <b>(346.937)</b>        |
| <b>Valor neto contable</b>              |                         |                  |                         |
| Patentes, licencias, marcas y similares | 24                      | (3)              | 23                      |
| Aplicaciones informáticas               | 17.827                  | 467              | 18.294                  |
| Otros activos intangibles de contratos  |                         |                  |                         |
| Negocio de gestión grupo Bankia         | 10.542                  | 89.845           | 100.387                 |
| Negocio de gestión grupo Cajamar        | 146.116                 | (22.461)         | 123.655                 |
| Contrato SAREB                          | 90.391                  | (45.194)         | 45.197                  |
| Negocio de gestión grupo Liberbank      | -                       | (12.113)         | 67.863                  |
| <b>Total valor neto contable</b>        | <b>344.878</b>          | <b>10.541</b>    | <b>355.419</b>          |

### Aplicaciones informáticas

Las adiciones del ejercicio 2019 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 y así alcanzar la autonomía tecnológica frente a los mismos. Al 31 de diciembre de 2019, un total de 3.047 miles de euros corresponden a aplicaciones informáticas en desarrollo, y, por lo tanto, no en uso (3.253 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). Al 31 de diciembre de 2019, las adiciones de aplicaciones informáticas pendientes de pago a los correspondientes proveedores ascienden a 4.202 miles de euros (3.668 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) 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 Bankia

El contrato de compraventa del negocio de gestión de activos del grupo Bankia y de activos de SAREB, gestionados hasta la fecha de la combinación de negocios por el grupo Bankia, suscrito en el ejercicio 2013, supuso la adquisición por el Grupo del negocio de gestión exclusiva de activos del grupo Bankia y de SAREB (véase Nota 1.a).

El citado precio de adquisición establecido por el contrato de compraventa y sus posteriores modificaciones se estableció en una parte fija de 39.170 miles de euros, abonada en base a un calendario de pago cuyo último pago se produjo en 2015, y en una parte variable, por un importe máximo de 12.500 miles de euros, que se devengó y registró en 2015 y que fue abonado parcialmente en el ejercicio 2016 por importe de 1.900 miles de euros, habiéndose abonado la parte restante, por 10.600 miles de euros, en el presente ejercicio. Asimismo, el contrato de compraventa del negocio establecía un incentivo contingente adicional, que se determinaba, en su caso, en base a la superación por la Sociedad dominante, durante un periodo de tiempo determinado, de ciertos niveles operativos, que incluían en su momento la actividad proveniente de los activos de Sareb que posteriormente fueron eliminados del perímetro bajo gestión, al haber firmado el Grupo un contrato de gestión directamente con Sareb en diciembre de 2014. El incentivo contingente adicional referido anteriormente fue eliminado con la firma del nuevo contrato formalizado en abril de 2018.

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

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

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

En el ejercicio 2019, Bankia ha vendido, mediante la venta 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 ha generado 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, ha llevado a la Dirección del Grupo a evaluar la recuperabilidad del valor neto contable asociado a este activo al cierre del ejercicio 2019. En este sentido, el Grupo ha realizado un test de deterioro calculando el valor en uso del activo según la metodología de descuento de flujos de caja y por el tiempo remanente de duración del contrato. Como resultado del citado test, el Grupo ha registrado un deterioro por importe de 23.781 miles de euros en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019.

#### ***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 – Contrato SAREB**

De acuerdo a lo indicado en la Nota 1.b, con fecha 30 de diciembre de 2014, la Sociedad dominante suscribió con SAREB un contrato de prestación de servicios para la gestión de un determinado perímetro de activos crediticios propiedad de SAREB (activos con origen Bankia como cedente), mediante el pago de un importe de 235.100 miles de euros. Durante el ejercicio 2015, se produjo una reducción del perímetro bajo gestión que supuso la devolución por SAREB de un importe de 6.066 miles de euros.

Los servicios prestados de acuerdo al contrato suscrito fueron los siguientes:

- servicios de migración, consistentes en todos los servicios necesarios para desarrollar, ejecutar y concluir la migración de los activos cuya administración y gestión le ha sido adjudicada a la Sociedad dominante desde las plataformas de las cedentes que se han venido ocupando de su administración y gestión hasta la fecha de suscripción del citado contrato.
- servicios de administración y gestión, consistentes en los servicios de administración y gestión de los activos de la cartera que le ha sido adjudicada a la Sociedad dominante según se vaya concluyendo el proceso de migración de los mismos de las plataformas de las cedentes. Dentro de los servicios de administración y gestión se comprenden los servicios de comercialización y venta de los activos que integran la cartera.
- servicios de asesoramiento jurídico en relación con los servicios de administración y gestión que la Sociedad dominante debe prestar en relación con los activos bajo gestión.

Con la finalización del contrato el 31 de diciembre de 2019, el activo asociado a este contrato ha sido totalmente amortizado, registrándose un gasto por amortización de 45.197 miles de euros en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 (45.194 miles de euros en el ejercicio 2018).

Con fecha 30 de octubre de 2019, después de un proceso de licitación, la Sociedad dominante ha firmado 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 ha requerido ningún pago de la Sociedad dominante no registrándose ningún activo intangible por este concepto.

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

Con fecha 8 de agosto de 2017, el Grupo formalizó determinados contratos con el grupo Liberbank mediante los cuales adquiere el negocio de gestión de activos inmobiliarios que son propiedad del grupo Liberbank, 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 Liberbank vaya identificando e incorporando al perímetro de gestión, activos con las mismas características que las establecidas para los activos incluidos en el perímetro de gestión inicial.

Como resultado del proceso de asignación del precio pagado (PPA) realizado en el ejercicio 2017, 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 Liberbank. 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.

#### **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 deterioro, 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

2019 la Dirección del Grupo ha realizado los test de deterioro para los activos intangibles asociados a los tres contratos de negocio que tiene registrados en el estado de situación financiera consolidado. Estos test se basan en la preparación del plan de negocio abarcando un espacio temporal acorde a la duración de los contratos descritos en la Nota 1 que constituyen la actividad principal del Grupo y siendo los principales componentes de dicho plan los siguientes:

- Proyecciones de las salidas de activos bajo gestión: ventas de los activos inmobiliarios y recuperación de activos crediticios bajo gestión, considerando tanto las unidades vendidas o recuperadas, como el precio correspondiente.
- Proyecciones de entradas de nuevos activos inmobiliarios o crediticios al perímetro de activos bajo gestión.
- Proyecciones de transformación de activos crediticios en activos inmobiliarios.

Las proyecciones de salidas, entradas y transformación de activos bajo gestión se basan en la experiencia histórica adquirida desde el inicio de la prestación de los servicios a los clientes y se determinan según el perfil de cada cliente y según las conversaciones recientemente mantenidas con los clientes en el contexto de la preparación de los presupuestos de actividad para el ejercicio siguiente. En lo que se refiere a las salidas, la Dirección del Grupo estima el volumen de unidades 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, esencialmente provenientes del sector bancario, y a los activos de los mismos. 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. En cuanto a las entradas de activos en el perímetro de gestión, cuando el volumen de entradas está establecido contractualmente, la Dirección del Grupo considera dicho volumen comprometido y, en caso contrario, considera un volumen de entradas medio en base a la experiencia histórica adquirida en los últimos años, en cada tipo de contrato. Además, la Dirección del Grupo para la elaboración del test de deterioro no ha considerado valor terminal para cada uno de los contratos

La Dirección del Grupo considera que la medición del valor en uso tiene una sensibilidad baja a cambios en datos de entrada no observables, debido a que una parte de los ingresos que percibe el Grupo están directamente vinculados al volumen de activos bajo gestión.

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.

Como se ha mencionado anteriormente, el buen desempeño en el contrato de Bankia ha acelerado la recuperabilidad inicialmente estimada y por tanto la Dirección del Grupo ha evaluado la recuperabilidad del valor neto contable asociado a este activo a cierre del ejercicio 2019, considerando que el contrato se amortiza de manera lineal. El Grupo ha realizado un test de deterioro calculando el valor de uso del activo según la metodología de descuento de flujos de caja descrito anteriormente y ha registrado un deterioro por importe de 23.781 miles de euros en la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Además, el Grupo ha determinado que el importe recuperable estimado del resto de activos intangibles resulta inferior a su valor en libros, no existiendo por tanto evidencias de deterioro de los activos adquiridos.

En cuanto al análisis de sensibilidad del test de deterioro, 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 5%. Es de destacar que en los últimos años, el Grupo ha cumplido con sus previsiones.

Estos análisis de sensibilidad realizados para cada una de las hipótesis anteriores de forma independiente, asumiendo constantes el resto de las variables, no supondrían un impacto negativo significativo.

## **6. Fondo de comercio**

La composición del fondo de comercio del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

|  | Miles de Euros |              |
|--|----------------|--------------|
|  | 2019           | 2018         |
| 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            | -            |
| <b>Total</b>   | <b>6.332</b>   | <b>6.079</b> |

Al cierre del ejercicio 2019 y como resultado del proceso de asignación del precio pagado por la adquisición del negocio de gestión de activos inmobiliarios de Divarian (véase nota 1.f), el Grupo ha registrado un fondo de comercio de 253 miles de euros al 31 de diciembre de 2019.

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, a partir de los planes de negocio más recientes elaborados por la Dirección del Grupo. Estos planes 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.

### **Haya Titulización**

Las principales variables en las que se ha basado la Dirección del Grupo para determinar el valor en uso del negocio de gestión de fondos de titulización en Haya Titulización son las siguientes:

- Evolución del volumen de fondos de titulización gestionados: la Dirección del Grupo no ha considerado nuevas entradas de fondos de titulización a gestionar, considerando únicamente los flujos asociados a la cartera gestionada al 31 de diciembre de 2019, incluidos los vencimientos de los fondos actualmente gestionados.
- Evolución de los ingresos por comisionamiento: la Dirección del Grupo ha considerado únicamente los ingresos por comisiones de gestión de los fondos de titulización que mantiene en su cartera al cierre del ejercicio, obviando los potenciales ingresos que podrían surgir de la ampliación de la cartera de fondos de titulización gestionados y los ingresos anexos a su actividad de gestión. Por otra parte, no se ha considerado incremento alguno en el porcentaje de comisionamiento.
- Una tasa de descuento acorde al sector en el que opera la citada sociedad dependiente y a las características propias de la misma.



En base a dicho análisis, la Dirección del Grupo han descartado la existencia de deterioro alguno en el fondo de comercio asociado a la unidad de negocio compuesta por Haya Titulización en los ejercicios 2019 y 2018.

#### **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 (véase nota 2).

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 2019 y 2018.

#### **7. Inversiones financieras**

El movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 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 2019***

|  | Miles de euros         |              |                |                | Saldo al<br>31/12/2019 |
|--|------------------------|--------------|----------------|----------------|------------------------|
|  | Saldo al<br>31/12/2018 | Adiciones    | Traspaso       | Bajas          |                        |
| Crédito al Accionista Único                        | 88.090                 | -            | 2.547          | (2.547)        | 88.090                 |
| Otros activos financieros                          | 585                    | 383          | -              | (25)           | 943                    |
| <b>Total inversiones financieras a largo plazo</b> | <b>88.675</b>          | <b>383</b>   | <b>2.547</b>   | <b>(2.572)</b> | <b>89.033</b>          |
| Intereses del crédito al Accionista Único          | 647                    | 5.210        | (2.547)        | (2.663)        | 647                    |
| Otros activos financieros                          | 9                      | 17           | -              | (1)            | 25                     |
| <b>Total inversiones financieras a corto plazo</b> | <b>656</b>             | <b>5.227</b> | <b>(2.547)</b> | <b>(2.664)</b> | <b>672</b>             |

## Ejercicio 2018

|  | Miles de euros      |              |                |                |                     |
|--|---------------------|--------------|----------------|----------------|---------------------|
|  | Saldo al 31/12/2017 | Adiciones    | Traspaso       | Bajas          | Saldo al 31/12/2018 |
| Crédito al Accionista Único                        | 88,090              | -            | 2.378          | (2.378)        | 88.090              |
| Otros activos financieros                          | 378                 | 253          | 18             | (64)           | 585                 |
| <b>Total inversiones financieras a largo plazo</b> | <b>88.468</b>       | <b>253</b>   | <b>2.396</b>   | <b>(2.442)</b> | <b>88.675</b>       |
| Intereses del crédito al Accionista Único          | 478                 | 5.206        | (2.378)        | (2.659)        | 647                 |
| Otros activos financieros                          | 18                  | 9            | (18)           | -              | 9                   |
| <b>Total inversiones financieras a corto plazo</b> | <b>496</b>          | <b>5.215</b> | <b>(2.396)</b> | <b>(2.659)</b> | <b>656</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 capitalizables, a decisión unilateral del Accionista Único. En mayo de 2019 el Accionista Único ha decidido capitalizar intereses por un total de 2.547 miles de euros (2.378 miles de euros en mayo de 2018). En noviembre de 2019 el Accionista Único ha aprobado la distribución 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 (5.037 miles de euros en noviembre de 2018). A 31 de diciembre de 2019 y 2018 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 647 miles de euros.

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de las inversiones financieras al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 es el siguiente:

|                            | Miles de euros     |              |                    |
|----------------------------|--------------------|--------------|--------------------|
|                            | Saldo a 01/01/2019 | Adiciones    | Saldo a 31/12/2019 |
| Coste                      | 5.794              | 904          | 6.698              |
| Amortización               | (47)               | (1.550)      | (1.597)            |
| <b>Valor neto contable</b> | <b>5.747</b>       | <b>(646)</b> | <b>5.101</b>       |

Las adiciones del ejercicio 2019 se corresponden con un nuevo contrato de arrendamiento suscrito a comienzos del ejercicio por un periodo mínimo de 3 años.

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo tiene suscritos contratos de arrendamiento cuyo periodo de cancelación es inferior a un año y/o cuyo activo subyacente es considerado de bajo valor. Las correspondientes cuotas de arrendamiento devengadas durante el ejercicio 2019 han sido reconocidas como gasto en la cuenta de resultados consolidada adjunta, por un importe de 1.048 miles de euros.

### 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 2019, en función de su vencimiento, es el siguiente:

|  | Miles de euros |              |              |            |              |
|--|----------------|--------------|--------------|------------|--------------|
|  | 2020           | 2021         | 2022         | 2023       | Total        |
| Pasivos por arrendamiento              | 1.701          | 1.724        | 1.207        | 588        | 5.220        |
| <b>Total pasivos por arrendamiento</b> | <b>1.701</b>   | <b>1.724</b> | <b>1.207</b> | <b>588</b> | <b>5.220</b> |

Los intereses reconocidos en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2019 por los pasivos por arrendamiento han ascendido a 282 miles de euros.

Los pagos realizados en el ejercicio 2019 por los contratos de arrendamiento reconocidos en los epígrafes de "Pasivos por arrendamiento" del estado de situación financiera consolidada adjunto, han ascendido a 1.470 miles de euros (44 miles de euros en 2018).

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 11).

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros del citado epígrafe al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 2019 y 2018 adjunto, es la siguiente:

|  | Miles de Euros |                |
|--|----------------|----------------|
|  | 2019           | 2018           |
| Clientes por ventas y prestaciones de servicios          | 155.039        | 121.173        |
| Provisiones de tráfico                                   | (1.583)        | (272)          |
| Personal   | 131            | 43             |
| Deudores varios  | 39             | 41             |
| Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 18.2) | 921            | 1              |
|  | <b>154.547</b> | <b>120.986</b> |

Al 31 de diciembre de 2019, 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, Bankia, Cajamar, Liberbank, Divarian y BBVA (cuatro clientes a 31 de diciembre de 2018: SAREB, Bankia, Cajamar y Liberbank) y corresponden a facturas emitidas (73.108 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 y 15.000 miles de euros a 31 de diciembre de 2018) y a provisiones de facturas pendientes de emitir (81.931 miles de euros a 31 de diciembre de 2019 y 106.173 miles de euros a 31 de diciembre de 2018), según la periodicidad acordada en los contratos de prestación de servicios formalizados con dichos clientes (véase Nota 1), no existiendo partidas en mora adicionales a las provisionadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 (véase Nota 15).

Del saldo de la rúbrica "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" de la tabla anterior a 31 de diciembre de 2019, un importe de 123.835 miles de euros (105.054 miles de euros al 31 de diciembre de 2018) se encuentra pignorado en garantía de la financiación recibida por el Grupo (véase Nota 11).

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 2019 y 2018 no difiere significativamente de su valor razonable.

## **10. Patrimonio neto**

### **10.1 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 2019 y 2018 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 11). 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.

### **10.2 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 2019 y 2018.

### 10.3 Reservas

El desglose de las reservas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por tipología y por sociedades es el siguiente:

#### *Ejercicio 2019*

|   | Miles de Euros        |                               |                |               |
|---|-----------------------|-------------------------------|----------------|---------------|
|   | Reservas restringidas | Reservas de libre disposición | Otras reservas | Total         |
| Haya Real Estate, S.A.U. (Sociedad dominante) | 1.937                 | 9.646                         | 544            | 12.127        |
| <b>Total</b>                                  | <b>1.937</b>          | <b>9.646</b>                  | <b>544</b>     | <b>12.127</b> |

#### *Ejercicio 2018*

|  | Miles de Euros        |                               |                |               |
|--|-----------------------|-------------------------------|----------------|---------------|
|  | Reservas restringidas | Reservas de libre disposición | Otras reservas | Total         |
| Haya Real Estate, S.A.U. (Sociedad dominante)  | 1.937                 | 11.381                        | 366            | 13.684        |
| Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (sociedad dependiente) | -                     | 4.101                         | -              | 4.101         |
| <b>Total</b>   | <b>1.937</b>          | <b>15.482</b>                 | <b>366</b>     | <b>17.785</b> |

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la sociedad dependiente Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. presenta en sus cuentas anuales individuales un importe de 200 miles de euros en concepto de reserva legal. Esta reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 20% del capital ya aumentado. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, dicha reserva se encuentra totalmente constituida.

#### *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 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, dicha reserva se encuentra totalmente constituida.

#### *Reservas de libre disposición*

Con fecha 15 de noviembre de 2019 el Accionista Único ha aprobado el reparto de un dividendo por importe de 5.210 miles de euros con cargo a reservas voluntarias, destinado a compensar los intereses devengados y capitalizados del crédito ("upstream loan") (véase Nota 7). Con fecha 15 de noviembre de 2018 el Accionista Único aprobó el reparto de un dividendo por importe de 5.037 miles de euros con cargo a reservas voluntarias, destinado a compensar los intereses devengados y capitalizados del crédito anteriormente mencionado.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, 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 11.

#### *Otras reservas*

Las “Otras reservas” de la tabla anterior se corresponden 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.

#### **10.4 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 2019 y 2018 adjunto se corresponde con el importe abonado en ejercicios anteriores al presidente ejecutivo, al consejero delegado (véase nota 21.1), 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.

#### **10.5 Gestión de capital**

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

La estructura de capital del Grupo se compone de deuda neta (préstamos desglosados en la Nota 11, 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 durante el ejercicio 2019 se ha centrado en mantener la financiación suficiente y necesaria para sostener sus inversiones, teniendo en cuenta los pagos de intereses establecidos contractualmente por los bonos emitidos. Asimismo, el Grupo supervisa que cumplen con las obligaciones financieras establecidas en los contratos de financiación que mantiene (véase Nota 11) y que el plan de negocio para los próximos ejercicios permitirá su cumplimiento en cada periodo de medición.

#### *Endeudamiento financiero*

El endeudamiento financiero al cierre del ejercicio 2019 y 2018 es el siguiente:

|  | Miles de Euros      |                     |
|--|---------------------|---------------------|
|  | 2019                | 2018                |
| Deudas con entidades de crédito, bonos y otras deudas (Nota 11) (*)<br>Tesorería | 471.541<br>(64.282) | 469.213<br>(21.021) |
| <b>Deuda neta</b>  | <b>407.259</b>      | <b>448.192</b>      |
| Patrimonio neto  | 34.165              | 76.754              |
| <b>Endeudamiento (Deuda neta / Patrimonio neto)</b>                              | <b>11.92x</b>       | <b>5,84x</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.

### **11. Deudas a largo y corto plazo**

El detalle de las deudas a largo plazo por bonos emitidos y de las deudas a largo y corto plazo con entidades de crédito y empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 según su composición y vencimiento es el siguiente:

#### **31 de diciembre de 2019**

|   | Miles de euros |              |                |                |
|---|----------------|--------------|----------------|----------------|
|   | Nominal        | Corriente    | No corriente   | Total          |
| Bonos                                   | 475.000        | -            | 468.413        | 468.413        |
| Línea de crédito                        | 14.400         | -            | -              | -              |
| Intereses devengados (bonos)            | -              | 3.114        | -              | 3.114          |
| Intereses devengados (línea de crédito) | -              | 14           | -              | 14             |
| <b>Total deudas</b>                     | <b>489.400</b> | <b>3.128</b> | <b>468.413</b> | <b>471.541</b> |

#### **31 de diciembre de 2018**

|   | Miles de euros |              |                |                |
|---|----------------|--------------|----------------|----------------|
|   | Nominal        | Corriente    | No corriente   | Total          |
| Bonos                                   | 475.000        | -            | 466.086        | 466.086        |
| Línea de crédito                        | 14.400         | -            | -              | -              |
| Intereses devengados (bonos)            | -              | 3.114        | -              | 3.114          |
| Intereses devengados (línea de crédito) | -              | 8            | -              | 8              |
| Otros                                   | -              | 5            | -              | 5              |
| <b>Total deudas</b>                     | <b>489.400</b> | <b>3.127</b> | <b>466.086</b> | <b>469.213</b> |

El movimiento habido en los ejercicios 2019 y 2018 de las deudas a largo plazo y a corto plazo es el siguiente:

### Ejercicio 2019

|   | Miles de euros        |                     |  |                       |
|---|-----------------------|---------------------|--|-----------------------|
|   | Saldo a<br>31/12/2018 | Pagos<br>realizados | Reconocidos<br>en la cuenta<br>de Resultados | Saldo a<br>31/12/2019 |
| Bonos                                   | 466.086               | -                   | 2.327  | 468.413               |
| Intereses devengados (bonos)            | 3.114                 | (24.818)            | 24.818                                       | 3.114                 |
| Intereses devengados (Línea de crédito) | 8                     | (160)               | 166  | 14                    |
| Otros                                   | 5                     | (527)               | 522  | -                     |
| <b>Total deudas</b>                     | <b>469.213</b>        | <b>(25.505)</b>     | <b>27.833</b>                                | <b>471.541</b>        |

### Ejercicio 2018

|  | Miles de euros        |                     |  |                       |
|--|-----------------------|---------------------|--|-----------------------|
|  | Saldo a<br>31/12/2017 | Pagos<br>realizados | Reconocidos<br>en la cuenta<br>de Resultados | Saldo a<br>31/12/2018 |
| Bonos  | 464.011               | -                   | 2.075  | 466.086               |
| Préstamo IVA Negocio Liberbank               | 17.808                | (17.808)            | -  | -                     |
| Intereses devengados (bonos)                 | 3.151                 | (24.836)            | 24.799                                       | 3.114                 |
| Intereses devengados (IVA Negocio Liberbank) | 105                   | (192)               | 87   | -                     |
| Intereses devengados (IVA Negocio Bankia)    | -                     | (209)               | 209  | -                     |
| Intereses devengados (Línea de crédito)      | -                     | (206)               | 214  | 8                     |
| Otros  | 1                     | (507)               | 511  | 5                     |
| <b>Total deudas</b>                          | <b>485.076</b>        | <b>(43.758)</b>     | <b>27.895</b>                                | <b>469.213</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.

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. El importe de los citados costes incurridos, pendiente de imputar a la cuenta de resultados consolidada asciende a 6.587 miles de euros al 31 de diciembre de 2019 (8.914 miles de euros al 31 de diciembre de 2018).

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 10).



- 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 derechos de crédito derivados de la financiación concedida al Accionista Único (véanse Notas 7 y 20).
- Prenda de cuentas bancarias: prenda de primer rango sobre los derechos de crédito derivados de las cantidades depositadas en las cuentas bancarias a nombre de la Sociedad 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.

#### **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. Al cierre del ejercicio 2019, el Grupo no había dispuesto importe alguno de la citada financiación, cuyo vencimiento se encuentra en mayo 2022.

La citada financiación está sujeta al cumplimiento trimestral de un determinado nivel de endeudamiento consolidado. Al 31 de diciembre de 2019, el Grupo cumplía con el citado nivel de endeudamiento consolidado.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018 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.

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de las deudas financieras al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no difiere significativamente de su valor razonable.

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

### **Acreedores comerciales**

El saldo del epígrafe "Acreedores comerciales" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 acreedores comerciales no difiere significativamente de su valor razonable.

A continuación, se detalla la información de los ejercicios 2019 y 2018, 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 |      |
|---|------|------|
|   | 2019 | 2018 |
| Periodo medio de pago a proveedores     | 63   | 56   |
| Ratio de operaciones pagadas            | 62   | 58   |
| Ratio de operaciones pendientes de pago | 71   | 36   |

|                        | Miles de Euros |         |
|------------------------|----------------|---------|
|                        | 2019           | 2018    |
| Total pagos realizados | 141.875        | 109.527 |
| Total pagos pendientes | 18.479         | 13.627  |

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 2019, el Grupo mantiene registradas en los mencionados epígrafes del estado de situación financiera consolidado adjunto, provisiones por facturas pendientes de recibir por importe de 33.544 miles de euros (27.850 miles de euros al cierre del ejercicio 2018). Dichas provisiones se corresponden a servicios recibidos en los ejercicios 2019 y 2018 de los cuales no se habían recibido las facturas correspondientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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. Actualmente, la Sociedad dominante está trabajando en la optimización del proceso de aprobación de las facturas por parte de cada departamento. 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 2019 y 2018 adjunto, es la siguiente:

|  | Miles de Euros |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 2019           | 2018          |
| Personal (remuneraciones pendientes de pago) (Nota 16.1) | 13.255         | 8.354         |
| Administraciones Públicas acreedoras (Nota 18.2)         | 7.534          | 5.770         |
| Periodificaciones a corto plazo                          | 292            | 433           |
| <b>Total</b>   | <b>21.081</b>  | <b>14.557</b> |

### **13. 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.

Adicionalmente, hay que indicar que 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, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 11. Adicionalmente, la Dirección del Grupo ha preparado un presupuesto de tesorería, considerando unas hipótesis prudentes, en el que se pone de manifiesto que el Grupo puede hacer frente a los compromisos financieros actuales y previstos. Asimismo, la Dirección del Grupo espera seguir reduciendo el ratio de apalancamiento gracias a su capacidad de generar flujos de caja operativos y buscará refinanciar los bonos cuando los mercados lo permitan.

El detalle de las obligaciones de pago derivadas de los pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2019, en función de su vencimiento, utilizando importes no descontados, es el siguiente:

|                                  | Miles de euros |               |                |                |
|----------------------------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                                  | 2020           | 2021          | 2022           | Total          |
| Bonos                            | -              | -             | 475.000        | 475.000        |
| Intereses devengados (bonos) (*) | 25.000         | 25.000        | 25.000         | 75.000         |
| Intereses devengados (RCF)       | 14             | -             | -              | 14             |
| <b>Total débitos</b>             | <b>25.014</b>  | <b>25.000</b> | <b>500.000</b> | <b>550.014</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 Euribor a 3 meses de 25 puntos básicos, al que se encuentra referenciado el tramo variable de los bonos emitidos durante

el ejercicio 2019 (véase Nota 11), implicaría un incremento del gasto financiero del Grupo de 563 miles de euros en el ejercicio 2019 (mismo importe en el ejercicio 2018).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo no mantiene cuenta por cobrar alguna en moneda distinta al euro.

d) Riesgo de negocio

Desde 2008, se ha producido una significativa consolidación en el sector financiero español, y algunos reguladores, inversores y analistas de valores creen que una mayor consolidación podría producirse en el futuro. Un cambio en el control de uno de los clientes principales del Grupo (o la adquisición de otra entidad por uno de los clientes principales que no necesariamente supondría un cambio de control para el mismo), podría activar el derecho para el cliente de rescindir anticipadamente el contrato de prestación de servicio y la cartera de activos que el Grupo gestiona para el cliente podría ser confiada a otro prestatario de servicio para su gestión, impidiendo al Grupo el acceso a ingresos futuros. Una mayor concentración en el sector podría también afectar los ingresos futuros del Grupo en caso de que las entidades nuevamente fusionadas renegociasen sus contratos de gestión de activos y que las carteras de activos que el Grupo gestiona en la actualidad fuesen confiadas a otro prestatario de servicio. No obstante, una rescisión anticipada supondría que el Grupo recibiera un pago compensatorio.

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 está suponiendo un descenso generalizado de la actividad en España, añadiendo un riesgo significativo al curso normal del negocio del Grupo, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá y en qué medida, en el futuro (véase nota 24).

#### **14. 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 |                |
|                       | 2019                     | 2018           |
| Activos crediticios   | 37.939                   | 63.462         |
| Conversión de activos | 18.808                   | 20.574         |
| Activos inmobiliarios | 97.808                   | 80.952         |
| <b>Total</b>          | <b>154.555</b>           | <b>164.988</b> |

## **15. Ingresos**

El desglose del saldo del epígrafe “Importe neto de la cifra de negocios” de la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2019 y 2018 adjunta, es el siguiente:

|                                 | Miles de Euros |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
|                                 | 2019           | 2018           |
| Comisiones por actividad        | 154.555        | 164.988        |
| Comisión por gestión de activos | 98.493         | 83.692         |
| Otros ingresos                  | 40.571         | 25.068         |
| <b>Total</b>                    | <b>293.619</b> | <b>273.748</b> |

La totalidad de los ingresos del Grupo en el ejercicio 2019 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, Bankia, SAREB, Cajamar, Liberbank, BBVA y Divarian (cuatro clientes en 2018 que supusieron el 91,7%: Bankia, SAREB, Cajamar y Liberbank). 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 2019 y del diálogo continuo con los clientes sobre los resultados de dichos indicadores, el Grupo no ha realizado ningún pago por penalizaciones y, la Dirección del Grupo considera que al 31 de diciembre de 2019 no existen pasivos contingentes significativos que deban ser reconocidos en relación con el nivel de cumplimiento de los mismos.

## **16. Gastos**

### **16.1 Gastos de personal**

La composición del saldo del epígrafe “Gastos de personal” de la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2019 y 2018 adjunta, es la siguiente:

|                                  | Miles de Euros |               |
|----------------------------------|----------------|---------------|
|                                  | 2019           | 2018          |
| Sueldos y salarios               | 60.692         | 42.510        |
| Seguridad Social                 | 12.877         | 9.067         |
| Indemnizaciones                  | 2.807          | 978           |
| Otros gastos sociales            | 973            | 785           |
| Aportación a planes de pensiones | 1.592          | 1.454         |
| <b>Total</b>                     | <b>78.941</b>  | <b>54.794</b> |

Dentro de la rúbrica “Sueldos y salarios” se incluye un importe de 12.621 miles de euros (7.788 miles de euros en el ejercicio 2018) correspondientes principalmente a la retribución variable pendiente de pago al 31 de diciembre de 2019, la cual está registrada en la rúbrica “Personal (remuneraciones pendientes de pago)” del epígrafe de “Otros pasivos corrientes” del estado de situación financiera consolidado adjunto (véase Nota 12) y que va ligada a la consecución de resultados y cumplimiento de objetivos propios a cada empleado.

El número de empleados del Grupo a cierre del ejercicio 2019, distribuido por categorías profesionales y género, se detalla en la tabla a continuación:

#### **Ejercicio 2019**

|                                    | Número de Empleados a cierre del ejercicio |            |              | Número Medio de Empleados | Empleados con Minusvalía (a) |
|------------------------------------|--|------------|--------------|---------------------------|------------------------------|
|                                    | Hombres                                    | Mujeres    | Total        |                           |                              |
| Alta Dirección                     | 14   | 6          | 20           | 20                        | -                            |
| Directivos y titulados             | 105  | 51         | 156          | 147                       | -                            |
| Administrativos y jefes de sección | 439  | 531        | 970          | 902                       | 3                            |
| <b>Total</b>                       | <b>558</b>                                 | <b>588</b> | <b>1.146</b> | <b>1.069</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 del 33% (o calificación equivalente local).

#### **Ejercicio 2018**

|                                    | Número de Empleados a cierre del ejercicio |            |            | Número Medio de Empleados | Empleados con Minusvalía (a) |
|------------------------------------|--|------------|------------|---------------------------|------------------------------|
|                                    | Hombres                                    | Mujeres    | Total      |                           |                              |
| Alta Dirección                     | 12   | 4          | 16         | 16                        | -                            |
| Directivos y titulados             | 78   | 44         | 122        | 115                       | -                            |
| Administrativos y jefes de sección | 330  | 444        | 774        | 669                       | 2                            |
| <b>Total</b>                       | <b>420</b>                                 | <b>492</b> | <b>912</b> | <b>800</b>                | <b>2</b>                     |

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

Dos de los empleados incluidos como Alta Dirección han ejercido labores como Administradores en los ejercicios 2019 y 2018 (véase nota 21.1).

#### **16.2 Otros gastos de explotación**

La composición del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2019 y 2018 adjunta, es la siguiente:

|   | Miles de Euros |               |
|---|----------------|---------------|
|   | 2019           | 2018          |
| <b>Servicios exteriores-</b>  | <b>110.167</b> | <b>91.351</b> |
| Servicios de profesionales  | 97.385         | 78.287        |
| Publicidad y relaciones públicas  | 5.991          | 5.699         |
| Viajes y Otros servicios  | 4.272          | 4.028         |
| Arrendamientos y cánones (Nota 8)   | 1.048          | 2.223         |
| Primas de seguros   | 891            | 654           |
| Suministros   | 297            | 259           |
| Servicios bancarios y similares   | 145            | 172           |
| Reparaciones y conservación   | 138            | 29            |
| <b>Pérdidas, deterioro, variación de provisiones por operaciones comerciales y provisiones por litigios</b> | <b>3.838</b>   | <b>344</b>    |
| <b>Otros tributos</b>   | <b>389</b>     | <b>(41)</b>   |
| <b>Otros gastos de gestión corriente</b>  | <b>518</b>     | <b>588</b>    |
| <b>Total</b>  | <b>114.912</b> | <b>92.242</b> |

El epígrafe de "Servicios de profesionales" de la cuenta de resultados consolidada correspondientes a 2019 y 2018 incluye lo siguiente:

|  | Miles de Euros |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 2019           | 2018          |
| Costes de intermediación de agentes por la venta de activos inmobiliarios (ventas por canal) | 32.722         | 31.331        |
| Costes de agencia para la gestión de activos inmobiliarios                                   | 15.069         | 9.239         |
| Costes por subcontratación de Divarian para la gestión de los activos de BBVA                | 7.244          | 6.122         |
| Servicios de valoración de los activos bajo gestión  | 1.416          | 240           |
| Costes relacionados con la prevención de blanqueo de capitales de activos vendidos           | 1.773          | 823           |
| Costes de mantenimiento de los activos de los clientes                                       | 11.510         | 4.842         |
| Litigios y costes de agencias externas de recuperación de deuda                              | 6.506          | 4.355         |
| Gastos Operativos de IT  | 6.564          | 5.525         |
| Costes no recurrentes  | 6.047          | 5.838         |
| Otros Servicios Profesionales  | 8.534          | 9.972         |
| <b>Total Servicios de profesionales</b>  | <b>97.385</b>  | <b>78.287</b> |

La cantidad reconocida como "Costes por subcontratación de Divarian para la gestión de los activos de BBVA" en 2019 y 2018 corresponden principalmente a los gastos por la subcontratación de Divarian Propiedad, S.A. para la gestión de los activos inmobiliarios del contrato de BBVA (véase nota 1.e), hasta la firma del contrato de adquisición del negocio de gestión de activos de Divarian por parte de la Sociedad dominante, firmado el 31 de mayo de 2019, donde la Sociedad dominante ha podido realizar la gestión de los activos inmobiliarios del contrato de BBVA por sí misma (véase nota 1.f). Los costes de subcontratación anteriormente mencionados han sido refacturados en su totalidad a BBVA.

El epígrafe "Costes de mantenimiento de los activos de los clientes" corresponde a los gastos incurridos por el mantenimiento de activos inmobiliarios bajo gestión y tiene su correspondiente impacto en ingresos dentro de la rúbrica "Otros ingresos" del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" (véase nota 15) al actuar el Grupo en nombre de sus clientes en el mantenimiento de dichos activos.

Los costes no recurrentes presentados en la tabla anterior correspondiente al ejercicio 2019 incluyen gastos asociados a transacciones no recurrentes como son M&A y costes por renovación de contratos (como por ejemplo la formalización del nuevo SLA con Sareb). En 2018 los costes no recurrentes incluyeron también servicios de asesoramiento en el contexto de explorar la posibilidad de una salida a bolsa.

En el epígrafe “Otros servicios profesionales” de los ejercicios 2019 y 2018 se incluyen principalmente gastos de asesoramiento por la integración de Divarian, gastos por externalización de funciones de procesos de negocios y otros servicios de consultoría relacionados con recursos humanos.

### Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2019 y 2018, 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 |            |
|--|----------------|------------|
|  | 2019           | 2018       |
| Servicios de auditoría                             | 154            | 136        |
| Otros servicios de verificación                    | 22             | 298        |
| <b>Total servicios de auditoría y relacionados</b> | <b>176</b>     | <b>434</b> |
| Otros servicios                                    | 605            | 165        |
| <b>Total otros servicios profesionales</b>         | <b>605</b>     | <b>165</b> |

El importe en “Otros servicios” en el ejercicio 2019 ha consistido principalmente en los servicios de asesoramiento prestados al Grupo para la integración de Divarian (véase nota 1.f). Adicionalmente, en los ejercicios 2019 y 2018 se han prestado otros servicios relacionados con el apoyo a la Sociedad dominante en la preparación de reportes de gestión enviados trimestralmente a uno de sus clientes, en el contexto del contrato de prestación de servicios.

El importe reflejado en el epígrafe “Otros servicios de verificación” prestados por el auditor en el ejercicio 2018 se correspondieron casi en su totalidad a los trabajos prestados a la Sociedad dominante en relación con los servicios de asegurar la información financiera del Grupo en el contexto de explorar la posibilidad de una salida a bolsa.

### 17. 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  |              |
|--------------------------------------|-----------------|--------------|
|                                      | 2019            | 2018         |
| Haya Real Estate                     | (38.011)        | (1.717)      |
| Haya Titulización                    | 635             | 1.272        |
| <b>Total Resultado del ejercicio</b> | <b>(37.376)</b> | <b>(445)</b> |

### 18. 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, junto con la Sociedad dominante, en el ejercicio 2019 son: Haya Real Estate Servicing, S.A.U, Haya Titulización S.G.F.T.A., S.A.U. y Housell Inmo Online Services, S.L.

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

### **18.1 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 2019, la Sociedad dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 y siguientes del impuesto sobre sociedades, del impuesto sobre el valor añadido, y de los demás impuestos que le son de aplicación.

Con fecha 26 de enero de 2016 fue comunicada a la Sociedad dominante por parte de las autoridades fiscales el inicio de actuaciones de comprobación e investigación respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido y al Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013 y 2014. El citado procedimiento de comprobación finalizó durante el ejercicio 2016. Respecto al Impuesto sobre el Valor Añadido, se firmó acta de conformidad por los dos citados ejercicios, sin que procediese regularización alguna. Respecto al Impuesto sobre Sociedades de ambos ejercicios, se recibió en fecha 28 de noviembre de 2016 acuerdo de liquidación en relación con el acta de inspección dictada dentro del citado procedimiento inspector y firmada en disconformidad por la Sociedad dominante. Del citado acuerdo de liquidación, recurrido por la Sociedad dominante ante el Tribunal Económico-administrativo Central, se derivó una cuota a ingresar por importe de 2.276 miles de euros e intereses de demora por importe de 97 miles de euros, ambos importes satisfechos por el Grupo en enero del 2017. Dicha cuota es consecuencia principalmente de una diferencia de criterio de las autoridades fiscales con respecto de la Sociedad dominante asociado al reparto contable del coste de adquisición de un determinado activo (véase Nota 5) y que supone una diferencia en la temporalidad de la deducibilidad de la amortización asociado a ese activo. Dicha cuota resultó adicionalmente y en menor medida, de la diferencia de criterio entre la Sociedad dominante y las autoridades fiscales relativa a la deducción en el impuesto de determinados costes laborales derivados de la extinción de las relaciones laborales con personal de alta dirección de la entidad. Como consecuencia de lo anteriormente mencionado, en el ejercicio 2016 la Sociedad dominante procedió al registro de: un importe de 2.373 miles de euros con abono al epígrafe "Otros pasivos corrientes" del estado de situación financiera consolidado; el registro con cargo al epígrafe "Activos por impuesto diferido" de una diferencia temporaria y de deducciones pendientes de aplicar por importe de 2.120 y 14 miles de euros, respectivamente; y el registro de gastos por importe de 239 miles de euros.

Asimismo, en fecha 20 de enero de 2017 la Sociedad dominante recibió la notificación del acuerdo de resolución de expediente sancionador, en el que se acordaba la imposición de sanción por importe de 1.450 miles de euros, que se encuentra recurrida ante el Tribunal Económico-administrativo Central y suspendida su ejecución en tanto se sustancien los recursos en vía económico-administrativo.

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.

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

En enero de 2020 la Sociedad dominante ha presentado recurso contencioso administrativo contra la resolución del Tribunal anteriormente referida, limitando el alcance de dicho recurso al tratamiento fiscal de los costes laborales derivados de la extinción de las relaciones laborales con personal de alta dirección y las sanciones correspondientes.

Como resultado de lo anterior, la Sociedad dominante va a 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 2019 adjunto (véase nota 18.6). Las devoluciones tributarias que se deriven de dichas solicitudes se materializarán, previsiblemente, a finales del ejercicio 2020 o a lo largo del ejercicio 2021.

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.

## 18.2 Saldos con Administraciones Públicas

El estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 adjunto incluye los siguientes saldos con Administraciones Públicas:

|  | Miles de Euros |               |              |               |
|--|----------------|---------------|--------------|---------------|
|  | 2019           |               | 2018         |               |
|  | Corriente      | No corriente  | Corriente    | No corriente  |
| <b>Saldos deudores:</b>                      |                |               |              |               |
| Hacienda Pública deudora por -               |                |               |              |               |
| Otros  | 4              | -             | 1            | -             |
| Hacienda Pública deudora por IS              | 917            | -             | -            | -             |
| Activos por impuesto diferido                | -              | 29.647        | -            | 14.261        |
|  | <b>921</b>     | <b>29.647</b> | <b>1</b>     | <b>14.261</b> |
| <b>Saldos acreedores:</b>                    |                |               |              |               |
| Hacienda Pública acreedora por -             |                |               |              |               |
| IVA  | 4.519          | -             | 3.787        | -             |
| Retenciones practicadas                      | 1.468          | -             | 788          | -             |
| Organismos de la Seguridad Social acreedores | 1.547          | -             | 1.195        | -             |
|  | <b>7.534</b>   | -             | <b>5.770</b> | -             |

### 18.3 Conciliación de los resultados contable y fiscal

Las liquidaciones del impuesto de sociedades del ejercicio 2018 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 2019 y 2018 entre el gasto por el impuesto sobre beneficios y el gasto registrado por el citado impuesto.

#### Ejercicio 2019

|   | Miles de Euros |             |                 |
|---|----------------|-------------|-----------------|
|   | Aumento        | Disminución | Total           |
| <b>Resultado contable del ejercicio</b>                   |                |             | <b>(37.376)</b> |
| <b>Impuesto sobre Sociedades</b>                          |                |             | <b>(13.337)</b> |
| <b>Diferencias permanentes-</b>                           |                |             |                 |
| Gastos no deducibles e ingresos no imponibles             | 330            | -           | 330             |
| Diferencias de consolidación                              | -              | (80)        | (80)            |
| <b>Diferencias temporarias</b>                            |                |             |                 |
| <b>Con origen en el ejercicio-</b>                        |                |             |                 |
| Diferencias amortización contable y fiscal                | 6.258          | (6.258)     | -               |
| Provisión de insolvencias                                 | 1.292          | -           | 1.292           |
| Deterioro de otros activos intangibles                    | 23.781         | -           | 23.781          |
| <b>Con origen en ejercicios anteriores-</b>               |                |             |                 |
| Limitación deducibilidad fiscal amortización inmovilizado | -              | (373)       | (373)           |
| Diferencias amortización contable y fiscal                | -              | (23.849)    | (23.849)        |
| <b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>                  |                |             | <b>(49.612)</b> |
| <b>Base imponible del Grupo fiscal (Resultado fiscal)</b> |                |             | <b>(62.260)</b> |

#### Ejercicio 2018

|   | Miles de Euros |             |                 |
|---|----------------|-------------|-----------------|
|   | Aumento        | Disminución | Total           |
| <b>Resultado contable del ejercicio</b>                   |                |             | <b>(445)</b>    |
| <b>Impuesto sobre Sociedades</b>                          |                |             | <b>(2.217)</b>  |
| <b>Diferencias permanentes-</b>                           |                |             |                 |
| Gastos no deducibles e ingresos no imponibles             | 112            | -           | 112             |
| Diferencias de consolidación                              | -              | (180)       | (180)           |
| <b>Diferencias temporarias</b>                            |                |             |                 |
| <b>Con origen en el ejercicio-</b>                        |                |             |                 |
| Diferencias amortización contable y fiscal                | 6.248          | -           | 6.248           |
| Otros   | -              | (7)         | (7)             |
| <b>Con origen en ejercicios anteriores-</b>               |                |             |                 |
| Limitación deducibilidad fiscal amortización inmovilizado | -              | (857)       | (857)           |
| Diferencias amortización contable y fiscal                | -              | (10.439)    | (10.439)        |
| <b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>                  |                |             | <b>(7.785)</b>  |
| <b>Base imponible del Grupo fiscal (Resultado fiscal)</b> |                |             | <b>(17.748)</b> |

El epígrafe "Base imponible del grupo fiscal" incluye las bases imponibles de las compañías Haya Real Estate Servicing, S.A.U y Houseell Inmo Online Services, S.L. que se encuentran fuera del grupo consolidado contable del Grupo Haya al 31 de diciembre de 2019.

Las principales diferencias temporales de los ejercicios 2019 y 2018 son las siguientes:

- a) La cuantía correspondiente a 6.258 miles de euros (6.248 en el ejercicio 2018) se corresponde con la diferencia temporal entre la amortización contable y la amortización fiscal del activo intangible derivado del contrato de gestión de activos de Sareb que tiene formalizado la Sociedad dominante. Desde la adquisición del contrato, la Sociedad dominante ha dotado contablemente una amortización de dicho activo que se ha considerado fiscalmente no deducible y que en este ejercicio ha implicado una diferencia temporaria positiva.

En diciembre de 2019, con la terminación del citado contrato con SAREB, revierte el total de la diferencia temporaria creada a lo largo de los últimos ejercicios, implicando una diferencia temporaria negativa total de 30.107 miles de euros.

- b) El importe de 373 miles de euros (857 miles de euros en el ejercicio 2018) 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).
- c) La diferencia temporaria positiva del ejercicio 2019 que asciende a 23.781 miles de euros se corresponde con la contabilización del deterioro del activo intangible asociado al negocio de gestión Grupo Bankia (véase nota 5) que fiscalmente no se ha considerado deducible de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria vigente,
- d) La diferencia temporaria positiva del ejercicio 2019 que asciende a 1.292 miles de euros se corresponde con una dotación realizada en el ejercicio por la insolvencia de un deudor comercial. Dicha dotación se ha considerado fiscalmente no deducible en el ejercicio 2019 por no cumplir con los requisitos de deducibilidad establecidos en la normativa vigente del impuesto. Esta diferencia revertirá por completo en el ejercicio 2020, por cumplirse en dicho ejercicio los requisitos fiscales de deducibilidad establecidos en la norma fiscal.

La Sociedad dominante ha procedido a activar el crédito fiscal derivado de las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2019, minoradas en el importe de la base imponible positiva que ha sido compensada con las mismas por otra sociedad que forma parte de su propio grupo de consolidación fiscal (en este caso, Haya Titulización S.G.F.T.A., S.A.U.), de conformidad con la mecánica de liquidación del Impuesto sobre Sociedades bajo el régimen de consolidación fiscal. 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 18.6).

#### **18.4 Cálculo del gasto por Impuesto sobre Sociedades**

El cálculo del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

|   | Miles de Euros  |                |
|---|-----------------|----------------|
|   | 2019            | 2018           |
| Resultado contable antes de impuestos   | (50.713)        | (2.662)        |
| Diferencias permanentes   | 330             | 112            |
| Ajustes de consolidación  | (80)            | (180)          |
| <b>Total</b>  | <b>(50.463)</b> | <b>(2.730)</b> |
| Tipo impositivo   | 25%             | 25%            |
| Cuota   | (12.616)        | (682)          |
| Deducciones por Innovación tecnológica  | (679)           | (1.274)        |
| Otras deducciones   | (41)            | (38)           |
| Otros conceptos   | (1)             | (223)          |
| <b>Total gasto / (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados consolidada</b> | <b>(13.337)</b> | <b>(2.217)</b> |

El importe del apartado "Deducciones por Innovación tecnológica" de la tabla anterior corresponde principalmente 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 al ejercicio 2017, por importe de 908 miles de euros. Dicha cantidad fue aplicada en la presentación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2018, tras recibir el informe motivado emitido por la autoridad competente y decidió monetizar en su totalidad dicha cuantía además de la cuantía del ejercicio 2016 pendiente de aplicar (238 miles de euros). La diferencia de la provisión del Impuesto de Sociedades de la Sociedad dominante registrada en el ejercicio 2018 respecto a la declaración finalmente presentada ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio 2019, por un total de 679 miles de euros.

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

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2019 y 2018, es el siguiente:

|  | Miles de Euros  |                |
|--|-----------------|----------------|
|  | 2019            | 2018           |
| <b>Impuesto corriente:</b>   |                 |                |
| Por operaciones continuadas  | -               | 380            |
| <b>Impuesto diferido:</b>  |                 |                |
| Por operaciones continuadas  | (12.658)        | (1.339)        |
| Otros ajustes  | (679)           | (1.258)        |
| <b>Total gasto ( ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados consolidada</b> | <b>(13.337)</b> | <b>(2.217)</b> |

#### 18.6 Activos por impuesto diferido

El detalle y movimiento de los activos por impuesto diferido al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

**Ejercicio 2019**

|   | Miles de Euros |               |                |               |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
|   | Saldo Inicial  | Adiciones     | Retiros        | Saldo Final   |
| Amortización inmovilizado no deducible        | 487            | -             | (85)           | 402           |
| Deterioro de activos intangibles de contratos | -              | 5.945         | -              | 5.945         |
| Seguro de previsión social                    | 166            | -             | -              | 166           |
| Provisión de insolvencias                     | -              | 323           | -              | 323           |
| Diferencia amortización contable y fiscal     | 6.087          | 1.602         | (7.560)        | 129           |
| Deducción                                     | 564            | 43            | (372)          | 235           |
| Regularización inspección (Nota 18.1)         | 2.120          | -             | -              | 2.120         |
| Crédito fiscal por bases imponibles negativas | 4.837          | 15.566        | (76)           | 20.327        |
| <b>Total</b>                                  | <b>14.261</b>  | <b>23.479</b> | <b>(8.093)</b> | <b>29.647</b> |

**Ejercicio 2018**

|   | Miles de Euros |              |                |               |
|---|----------------|--------------|----------------|---------------|
|   | Saldo Inicial  | Adiciones    | Retiros        | Saldo Final   |
| Amortización inmovilizado no deducible        | 626            | 74           | (213)          | 487           |
| Seguro de previsión social                    | 166            | -            | -              | 166           |
| Diferencia amortización contable y fiscal     | 7.139          | 1.562        | (2.614)        | 6.087         |
| Deducción D.T. 37ª LIS                        | 96             | 468          | -              | 564           |
| Regularización inspección (Nota 18.1)         | 2.120          | -            | -              | 2.120         |
| Crédito fiscal por bases imponibles negativas | 150            | 4.687        | -              | 4.837         |
| <b>Total</b>                                  | <b>10.297</b>  | <b>6.791</b> | <b>(2.827)</b> | <b>14.261</b> |

La Dirección del Grupo, conforme a su mejor estimación de los resultados futuros del Grupo, ha reconocido en el estado de situación financiera consolidado los impuestos diferidos al considerar probable su recuperabilidad dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable. La rúbrica "Crédito fiscal por bases imponibles negativas" al 31 de diciembre de 2019 incluye 5.839 miles de euros de bases imponibles negativas generadas por entidades que forman parte del grupo fiscal pero que no están incluidas en el perímetro de consolidación de las presentes cuentas anuales consolidadas (2.862 miles de euros al 31 de diciembre de 2018). En consecuencia, el Grupo mantiene una cuenta a pagar a dichas entidades por el mismo importe (véase nota 20.2).

### Deducciones pendientes de aplicación

El detalle y movimiento de las deducciones pendientes de aplicación activadas en la contabilidad al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

#### 2019

|   | Miles de euros |           |              |             |
|---|----------------|-----------|--------------|-------------|
|   | Saldo Inicial  | Altas     | Retiros      | Saldo Final |
| Innovación tecnológica                          | 238            | -         | (238)        | -           |
| Donaciones                                      | 38             | 43        | -            | 81          |
| Art. 37 de la ley del impuesto sobre sociedades | 154            | -         | -            | 154         |
| Otras deducciones de filiales                   | 134            | -         | (134)        | -           |
| <b>Total</b>                                    | <b>564</b>     | <b>43</b> | <b>(372)</b> | <b>235</b>  |

#### 2018

|   | Miles de euros |            |             |
|---|----------------|------------|-------------|
|   | Saldo inicial  | Altas      | Saldo Final |
| Innovación tecnológica                          | -              | 238        | 238         |
| Donaciones                                      | -              | 38         | 38          |
| Art. 37 de la ley del impuesto sobre sociedades | 96             | 58         | 154         |
| Otras deducciones de filiales                   | -              | 134        | 134         |
| <b>Total</b>                                    | <b>96</b>      | <b>468</b> | <b>564</b>  |

El Grupo ha realizado durante los ejercicios 2019 y 2018 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.

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

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2019, 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 | (37.376)        |
| <b>Total</b>                                  | <b>(37.376)</b> |

## **20. 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.

### **20.1 Operaciones con partes vinculadas**

Las operaciones con partes vinculadas habidas en los ejercicios 2019 y 2018, todas realizadas a precios de mercado, son las siguientes:

#### **Ejercicio 2019**

|  | Miles de Euros   |                                |                         |
|--|------------------|--------------------------------|-------------------------|
|  | Accionista Único | Empresas del Grupo y Asociadas | Otras Partes Vinculadas |
| <b>Ingresos-</b><br>Ingresos financieros Crédito Accionista Único (Nota 7) | 5.210            | -                              | -                       |
| <b>Total ingresos</b>  | <b>5.210</b>     | -                              | -                       |
| <b>Gastos-</b><br>Dietas de los administradores no ejecutivos (Note 21.1)  | -                | -                              | 370                     |
| <b>Total gastos</b>  | -                | -                              | <b>370</b>              |

#### **Ejercicio 2018**

|   | Miles de Euros   |                                |                         |
|---|------------------|--------------------------------|-------------------------|
|   | Accionista Único | Empresas del Grupo y Asociadas | Otras Partes Vinculadas |
| <b>Ingresos-</b><br>Prestación de servicios             | -                | 9                              | -                       |
| Ingresos financieros Crédito Accionista Único (Nota 7)  | 5.205            | -                              | -                       |
| <b>Total ingresos</b>                                   | <b>5.025</b>     | <b>9</b>                       | -                       |
| <b>Gastos-</b><br>Servicios de profesionales            | -                | 50                             | 7.027                   |
| Dietas de los administradores no ejecutivos (Note 21.1) | -                | -                              | 452                     |
| <b>Total gastos</b>                                     | -                | <b>50</b>                      | <b>7.479</b>            |

El importe incluido en "Ingresos - Ingresos financieros" en 2019 y 2018, 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, por un importe de 88.090 miles de euros, totalmente desembolsado y con vencimiento en noviembre de 2022. Dichos intereses devengan tipo de interés de mercado, con liquidación semestral, pudiendo ser capitalizado a decisión unilateral del Accionista Único. En mayo de 2019, el Accionista Único ha decidido capitalizar los intereses por un importe de 2.547 miles de euros. En noviembre de 2019, el Accionista Único ha aprobado la distribución 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"). A 31 de diciembre de 2019 y 2018, los intereses devengados y pendientes de pago ascendían a 647 miles de euros.



## 20.2 Saldos con partes vinculadas

El importe de los saldos con partes vinculadas en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

### Ejercicio 2019

|   | Miles de Euros   |                                |
|---|------------------|--------------------------------|
|   | Accionista Único | Empresas del Grupo y Asociadas |
| Crédito otorgado (Nota 7)               | 88.090           | -                              |
| Intereses del crédito otorgado (Nota 7) | 647              | -                              |
| Cuentas a pagar (Nota 18.6)             | -                | (5.839)                        |
| <b>Total</b>                            | <b>88.737</b>    | <b>(5.839)</b>                 |

### Ejercicio 2018

|  | Miles de Euros   |                                |                         |
|--|------------------|--------------------------------|-------------------------|
|  | Accionista Único | Empresas del Grupo y Asociadas | Otras Partes Vinculadas |
| Cientes por ventas y prestaciones de servicios | -                | 10                             | -                       |
| Crédito otorgado (Nota 7)                      | 88.090           | -                              | -                       |
| Intereses del crédito otorgado (Nota 7)        | 647              | -                              | -                       |
| Cuentas a pagar                                | -                | (2.862)                        | (5.037)                 |
| <b>Total</b>                                   | <b>88.737</b>    | <b>(2.852)</b>                 | <b>(5.037)</b>          |

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el epígrafe "Cuentas a pagar" a "Empresas de Grupo y asociadas" incluye saldos a pagar por el Impuesto de Sociedades, con Haya Real Estate Servicing, S.A.U. y Housell Inmo Online Services, S.L. (véase nota 18.6).

## 21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

### 21.1 Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2019 y 2018, las funciones de Administradores de la Sociedad dominante han sido desarrolladas por seis hombres y una mujer. Además, las funciones de Alta Dirección del Grupo han sido desarrolladas por dieciséis hombres y seis mujeres (doce hombres y cuatro mujeres en el ejercicio 2018). Dos de los hombres de la Alta Dirección, que ostentan los cargos de presidente ejecutivo y de consejero delegado de la Sociedad dominante, respectivamente, han sido consejeros de la Sociedad dominante. 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 2019**

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

### **Ejercicio 2018**

|                 | Miles de Euros   |                      |                        |                |       |       | Pendientes de percibir |
|-----------------|------------------|----------------------|------------------------|----------------|-------|-------|------------------------|
|                 | Retribución fija | Retribución variable | Retribución en especie | Compensaciones | Total |       |                        |
| Administradores | 1.270            | 1.764                | 1                      | -              | 3.035 | 1.764 |                        |
| Alta Dirección  | 2.260            | 1.165                | 11                     | -              | 3.436 | 1.165 |                        |

Los importes desglosados en la columna "Pendientes de percibir" de las tablas anteriores se corresponden con los importes pendientes de percibir por los Administradores y los miembros de la Alta Dirección al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente.

Las obligaciones contraídas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2019 en materia de pensiones respecto a la Alta Dirección de la Sociedad dominante ascienden a 97 miles de euros (81 miles de euros en el ejercicio 2018), no existiendo obligación alguna de esta naturaleza contraída por la Sociedad dominante respecto a los Administradores en el ejercicio 2019 (ninguna cantidad en el ejercicio 2018). En el ejercicio 2019, adicionalmente, se han contraído obligaciones en materia de seguros de vida respecto a la Alta Dirección de 19 miles de euros (17 miles de euros en el ejercicio 2018), no habiéndose contraído obligación alguna de esa naturaleza para los Administradores (misma situación en el ejercicio 2018).

En el ejercicio 2019, se ha satisfecho un importe de 35 miles de euros por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad dominante (37 miles de euros en el ejercicio 2018).

Con fecha 7 de enero de 2020, Juan Hoyos ha renunciado a su cargo de presidente ejecutivo y Carlos Abad, antiguo consejero delegado, ha sido nombrado presidente no ejecutivo. Además, Enrique Dancausa ha sido designado como consejero delegado de la Sociedad dominante.

#### **21.2 Otra información referente a los Administradores de la Sociedad dominante**

De conformidad con la legislación mercantil vigente, al cierre del ejercicio 2019, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante han comunicado a la secretaria del Consejo de Administración que ni ellos ni personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, se han encontrado en situación de conflicto, directo o indirecto, con los intereses del Grupo en 2019, salvo D. José María Aznar Botella quien ha comunicado que tiene la posición de socio inversor en la sociedad Siroco Real Estate, S.L., con objeto social similar al de la Sociedad dominante.

## **22. 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 2019 y 2018, las pérdidas por acción básicas eran las siguientes:

|  | 2019          | 2018          |
|--|---------------|---------------|
| Resultado del ejercicio (miles de euros)                       | (37.376)      | (445)         |
| Número medio ponderado de participaciones ordinarias (Nota 11) | 9.683.010     | 9.683.010     |
| <b>Pérdidas por acción básicas (en Euros)</b>                  | <b>(3,86)</b> | <b>(0,05)</b> |

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las pérdidas por acción diluidas coinciden con las pérdidas por acción básicas.

### **23. Avales y garantías**

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen otros avales o garantías adicionales a los mencionados en las Notas 8 y 11 de la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas.

### **24. Hechos posteriores**

#### *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 han llegado a un acuerdo en el que han definido el número total de despidos, la cuantía por despido y un período para la adhesión voluntaria al procedimiento de despido colectivo. Este periodo voluntario se ha prolongado hasta el 22 de marzo de 2020 y, aunque a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, no se conoce aún el número total de despidos a realizar en el marco de esta reestructuración ni las personas afectadas, la Dirección del Grupo estima que el potencial impacto del citado procedimiento ascenderá aproximadamente a 8-10 millones de euros.

#### COVID 19

La aparición y expansión global del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020 está suponiendo un descenso generalizado de la actividad en España, incluida la del Grupo, no siendo posible evaluar a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas si dicha situación se mantendrá y en qué medida, en el futuro. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo, si bien la Dirección del Grupo ha realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible, destacando los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** El Grupo, en el momento en que entra la crisis sanitaria mundial, cuenta con una fuerte tesorería (véase el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” que figura en el estado de situación consolidado adjunto), así como una línea de crédito que ha decidido utilizar en su totalidad el 18 de marzo de 2020, para proporcionar una mayor liquidez. Asimismo, el Grupo no tiene vencimientos financieros en el corto plazo, a excepción de los intereses de los bonos que tiene emitidos. El Grupo a cierre del ejercicio 2019 presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 130.736 miles de euros, de modo que la Dirección del Grupo considera que tales circunstancias permiten limitar el riesgo de liquidez en el corto plazo.
- **Riesgo de operaciones:** Aunque la Dirección del Grupo prevé una fuerte disminución de la venta de bienes inmuebles y de la recuperación de préstamos en los próximos meses, una parte importante de los

ingresos del Grupo procede de una comisión por gestión de activos contratada que se calcula como un porcentaje de los activos bajo gestión. Por ello, un descenso en las ventas supondría un aumento en dicha comisión (véase nota 15). Además, el Grupo tiene una estructura de costes con un fuerte componente variable, que disminuye proporcionalmente con la disminución de las ventas efectuadas. Por último, debido a la naturaleza de los contratos de gestión de activos a largo plazo, la dirección del Grupo espera que cualquier impacto a corto plazo en las ventas se recupere durante el período restante de la vida de los contratos.

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.

**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 2019

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1.  | Situación de la entidad .....   | 2  |
| 2.  | Liquidez y recursos de capital .....                                    | 5  |
| 3.  | Principales riesgos e incertidumbres .....                              | 6  |
| 4.  | Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio ..... | 8  |
| 5.  | Información sobre la evolución previsible del Grupo .....               | 9  |
| 6.  | Actividades de I+D+I .....  | 9  |
| 7.  | Acciones propias .....  | 9  |
| 8.  | Uso de instrumentos financieros .....                                   | 9  |
| 9.  | Otra información relevante.....   | 10 |
| 10. | Estado de Información no Financiera .....                               | 16 |

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 2019.

## **1. Situación de la entidad**

Haya Real Estate, S.A.U. (en adelante la “Sociedad dominante”) 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 ha acordado 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 2019:



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 (“REDS” o *Real Estate Developer 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 2019 y 2018, 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, que suponen la gran mayoría de los ingresos reconocidos por el Grupo:

- **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 REDs 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).

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 2019 y 2018 son se han formalizado con las siguientes entidades financieras:

- **Grupo Bankia:** el Grupo presta servicios de gestión de activos inmobiliarios propiedad del grupo Bankia, según lo establecido en el contrato SLA firmado el 27 de abril de 2018 por un periodo de diez años. 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 ha firmado 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 ha requerido ningún pago de la Sociedad dominante y no sustituye al anterior contrato firmado en 2014, el cual ha vencido el 31 de diciembre de 2019. Ambos contratos establecían determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente.
- Grupo Liberbank: Desde agosto 2017, el Grupo presta servicios de gestión de activos inmobiliarios propiedad del grupo Liberbank, 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.
- BBVA: En octubre de 2018, la Sociedad dominante formalizó un contrato con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("BBVA") y otras sociedades vinculadas ("Grupo BBVA") para la gestión en exclusiva de determinados activos inmobiliarios propiedad del Grupo BBVA, por un período de ocho años y una posible renovación de hasta dos años adicionales. El contrato establece determinados niveles de servicios que el Grupo tiene que cumplir y que son medidos periódicamente.
- Divarian: En abril de 2019, la Sociedad dominante ha firmado con Divarian Propiedad, S.A. ("Divarian") un contrato mediante el cual ha adquirido 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 ha incluido 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 ha firmado un acuerdo de prestación de servicios de gestión de los activos inmobiliarios de "Divarian Propiedad, S.A." y "Divarian Desarrollos Inmobiliarios, S.L." por un período de ocho años. El contrato suscrito no ha requerido ningún pago por parte de la Sociedad 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 serán medidos periódicamente cuando termine el periodo de calibración de los mismos, actualmente en curso.

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 de una exclusividad. Adicionalmente, la Sociedad dominante es también el administrador exclusivo de pequeñas carteras de bienes inmuebles garantizados adquiridas por Cerberus y otros inversores institucionales. En el ejercicio 2019 el Grupo ha formalizado 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.

## **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                                     | Año    |        |
|---|--------|--------|
|   | 2019   | 2018   |
| Activos bajo gestión (VNC)                                    | 41.099 | 39.652 |
| Volúmenes de Transacciones Gestionadas (en millones de euros) | 5.025  | 4.794  |
| Comisión Media por Actividad                                  | 3,08%  | 3,44%  |
| Comisión Media por Gestión de Activos                         | 0,24%  | 0,21%  |
| EBITDA (en millones de euros)                                 | 99,7   | 126,8  |
| EBITDA Ajustado (en millones de euros)                        | 105,7  | 132,6  |
| Margen sobre EBITDA   | 34,0%  | 46,3%  |
| Margen sobre EBITDA Ajustado                                  | 36,0%  | 48,4%  |
| Deuda Neta (en millones de euros)                             | 407,2  | 448,2  |
| Ratio de Apalancamiento                                       | 3,8    | 3,4    |
| Inversiones de Capital (en millones de euros)                 | (16,4) | (12,0) |
| Cambio en el Capital Corriente (en millones de euros)         | (18,0) | 2,0    |
| Flujo Libre de Caja (en millones de euros)                    | 71,3   | 122,6  |
| Ratio de Conversión de Caja                                   | 67,5%  | 92,5%  |

### **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 2019, el número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 1.146, lo que supone un incremento del 26% respecto al ejercicio 2018.

### **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. Actualmente, la Sociedad dominante está trabajando en la optimización del proceso de aprobación de las facturas por parte de cada departamento. 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 (PMP) a proveedores del ejercicio 2019 ha sido de 63 días.

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

Las Notas 10.5 y 13 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 2019 la deuda pendiente del Grupo corresponde con los bonos emitidos en noviembre 2017 por importe de 475 millones de euros y con vencimiento en 2022. Los fondos obtenidos y el efectivo que tenía el Grupo a esa fecha se utilizaron principalmente para: (i) pagar la deuda financiera existente con entidades financieras y con el accionista único; (ii) financiar la adquisición del negocio de gestión del Grupo Liberbank; (iii) conceder un préstamo de 88 millones de euros al accionista único; (iv) pagar dividendos al accionista único; (v) mantener un mínimo de efectivo en el banco; (vi) y pagar los gastos asociados a la transacción.

La tesorería del Grupo al 31 de diciembre de 2019 el Grupo asciende a 64 millones de euros. El Grupo considera tener los recursos de liquidez y capital suficientes para el cumplimiento de sus objetivos actuales. No obstante, la capacidad para generar efectivo depende de su rendimiento operativo, que, por su parte, 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.

### **3. 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, 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 Bankia, grupo Cajamar, grupo Liberbank, grupo BBVA y Divarian). Para el ejercicio 2019, los citados contratos más importantes del Grupo han generado el 91% de los ingresos. En particular, el contrato con SAREB ha representado el 29% de los Ingresos del Grupo del ejercicio 2019 (el 41,8% en el ejercicio 2018). Como resultado de los nuevos contratos de prestación de servicios ganados durante el ejercicio 2019, el peso de los ingresos por el contrato de SAREB se ha visto reducido en comparación con 2018. 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, los principales 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, cubriendo la totalidad de los perjuicios económicos por el lucro cesante que se derivarían de rescisiones por causas no imputables al Grupo. Sin embargo, el monto recibido 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**

Desde 2008, una fuerte concentración se ha producido en el sector financiero español, y una mayor concentración podría producirse en el futuro. Un cambio en el control de uno de los clientes principales del Grupo, o la adquisición de otra entidad por uno de los clientes principales del Grupo, que no necesariamente supondría un cambio de control para el mismo, podría activar el derecho para el cliente de rescindir anticipadamente el contrato de prestación de servicio y la cartera de activos que el Grupo gestiona para el cliente podría ser confiada a otro prestatario de servicio para su gestión, impidiendo al Grupo el acceso a ingresos futuros. Una mayor concentración en el sector podría también afectar los ingresos futuros del Grupo en caso de que las entidades nuevamente fusionadas renegociasen sus contratos de gestión de activos y que las carteras de activos que el Grupo gestiona en la actualidad fuesen confiadas a otro prestatario de servicio. No obstante, una rescisión anticipada supondría que el Grupo recibiera un pago compensatorio.

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. 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 es el principal accionista del Grupo. No renovar o no conseguir nuevos contratos, podría suponer un efecto material adverso en los resultados 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, están sujetos 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 no se ha hecho disposición alguna durante el ejercicio 2019.

El bono emitido en el año 2017 impone, sin embargo, hasta su vencimiento o cancelación, restricciones al endeudamiento adicional del Grupo y restringe la distribución de dividendos al Socio Único.

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

La aparición y expansión global del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020 está suponiendo un descenso generalizado de la actividad en España, añadiendo un riesgo significativo al curso normal del negocio del Grupo, no siendo posible evaluar si dicha situación se mantendrá y en qué medida, en el futuro (véase nota 5).

## **4. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio**

### *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 han llegado a un acuerdo en el que han definido el número total de despidos, la cuantía por despido y un período para la adhesión voluntaria al procedimiento de despido colectivo. Este periodo voluntario se ha prolongado hasta el 22 de marzo de 2020 y, aunque a la fecha de este informe de gestión consolidado no se conoce aún el número total de despidos a realizar en el marco de esta reestructuración ni las personas afectadas, la Dirección de Grupo estima que el potencial impacto del procedimiento ascenderá aproximadamente a 8-10 millones de euros.

### *COVID-19*

La aparición y expansión global del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020 está suponiendo un descenso generalizado de la actividad en España, incluida la del Grupo, no siendo posible evaluar a la fecha del presente informe de gestión consolidado si dicha situación se mantendrá y en qué medida, en el futuro. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha del presente informe de gestión consolidado es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo, si bien la Dirección del Grupo ha realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible, destacando los siguientes aspectos:

- **Riesgo de liquidez:** El Grupo, en el momento en que entra la crisis sanitaria mundial, cuenta con una fuerte tesorería (véase el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” que figura en el estado de situación consolidado adjunto), así como una línea de crédito que ha decidido utilizar en su totalidad el 18 de marzo de 2020, para proporcionar una mayor liquidez. Asimismo, el Grupo no tiene vencimientos financieros en el corto plazo, a excepción de los intereses de los bonos que tiene emitidos. El Grupo a cierre del ejercicio 2019 presenta un fondo de maniobra positivo por importe de 130.736 miles de euros, de modo que la Dirección del Grupo considera que tales circunstancias permiten limitar el riesgo de liquidez en el corto plazo.
- **Riesgo de operaciones:** Aunque la Dirección del Grupo prevé una fuerte disminución de la venta de bienes inmuebles y de la recuperación de préstamos en los próximos meses, una parte importante de los ingresos del Grupo procede de una comisión por gestión de activos contratada que se calcula como un porcentaje de los activos bajo gestión. Por ello, un descenso en las ventas supondría un aumento en dicha comisión. Además, el Grupo tiene una estructura de costes con un fuerte componente variable, que disminuye proporcionalmente con la disminución de las ventas efectuadas. Por último, debido a la naturaleza de los contratos de gestión de activos a largo plazo, la dirección del Grupo espera que cualquier impacto a corto plazo en las ventas se recupere durante el período restante de la vida de los contratos.

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.

## **5. 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 confía en que el crecimiento actual del sector inmobiliario español pueda presentar oportunidades de negocio para el Grupo directamente o bien a través del Accionista Único y Cerberus.

## **6. 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. En ese contexto, el Grupo ha acreditado entre los ejercicios 2019 y 2018 deducciones fiscales por importe de 679 miles de euros por el desarrollo de una nueva herramienta tecnológica para la gestión integral de los servicios de valoración de inmuebles y procesos de recuperación crediticia.

## **7. Acciones propias**

La Sociedad dominante no posee, ni ha poseído durante el ejercicio 2019, acciones propias.

## **8. Uso de instrumentos financieros**

El Grupo no tiene contratados instrumentos derivados a cierre del ejercicio 2019.

## **9. 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 REDs 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 REDs o por la comercialización de REOs, y por las conversiones de REDs 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 2019 y 2018 se muestran a continuación:

| Expresado en valores brutos contables,<br>salvo mención expresa: | Millones de Euros |               |
|--|-------------------|---------------|
|  | 2019              | 2018          |
| Activos bajo Gestión (por cliente)                               |                   |               |
| <i>Bankia</i>  | 2.866             | 5.059         |
| <i>Cajamar</i>   | 4.873             | 5.474         |
| <i>Sareb</i>   | 20.881            | 21.679        |
| <i>Liberbank</i>   | 2.287             | 2.678         |
| <i>BBVA</i>  | 2.002             | 2.976         |
| <i>Divarian (1)</i>  | 4.759             | -             |
| <i>Apple(1)</i>  | 1.569             | -             |
| <i>Other Cerberus Portfolios(1)</i>                              | 1.739             | 1.227         |
| <i>Other clients(1)</i>  | 123               | 559           |
| <b>Activos bajo Gestión (total)</b>                              | <b>41.099</b>     | <b>39.652</b> |

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

A 31 de diciembre de 2019, los activos bajo gestión aumentaron en 1.447 millones de euros como resultado de los nuevos contratos de gestión de activos firmados por parte de la Sociedad dominante con Divarian y con la Joint Venture creada entre Cerberus y Banco Santander, y compensados parcialmente por (i) una disminución del resto de clientes debido a la evolución natural de los contratos existentes, en particular por el hecho de que la cartera de Sareb RED es cerrada, lo que significa que no se añaden nuevos activos a la cartera durante la vigencia del contrato; y (ii) por las carteras de activos crediticios y activos inmobiliarios vendidas en Bankia durante el tercer y cuarto trimestre de 2019.

#### **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 RED 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 REDs 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 |                |
|--|-------------------|----------------|
|  | 2019              | 2018           |
| Volúmenes de Transacciones Gestionadas (por tipo de transacción) |                   |                |
| <i>RED</i>   | 1.189,8           | 1.505,7        |
| <i>REO Conversion</i>  | 1.198,6           | 1.287,0        |
| <i>REO</i>   | 2.636,9           | 2.001,5        |
| <b>Volúmenes de Transacciones Gestionadas (total)</b>            | <b>5.025,3</b>    | <b>4.794,2</b> |

Durante el ejercicio 2019, en comparación con el ejercicio 2018, los volúmenes de transacciones gestionadas aumentaron en 231,1 millones de euros (o un +4,8%).

Los volúmenes de RED disminuyeron un 21% (o 316 millones de euros) en comparación con 2018, principalmente como resultado de la nueva estrategia de negocio de SAREB (mayor enfoque en márgenes y el incremento de valor a través de la conversión de los activos crediticios en activos inmobiliarios), y la venta de una cartera de Cajamar de 200 millones de euros (Galeón) vendida durante el primer semestre 2018; neteado en parte por la venta de dos carteras de activos crediticios en Bankia durante el tercer y cuarto trimestre de 2019. Los volúmenes REO Conversion disminuyeron un 7% (o 88 millones de euros) en comparación con 2018, debido principalmente a una menor actividad en Cajamar y Sareb (debido principalmente al aumento de las demandas presentadas en 2018). Los volúmenes de REO aumentaron un 32% (o 635 millones de euros) en comparación con 2018, debido principalmente a la cartera vendida durante el tercer trimestre de 2019 por Bankia y a la contribución de los nuevos contratos de Divarian, BBVA y Apple.

#### **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 2019 y 2018 es el siguiente:

|  | Millones de Euros<br>excepto % |                  |
|--|--------------------------------|------------------|
|  | 2019                           | 2018             |
| Ingresos por comisiones por actividad<br>Volúmenes de Transacciones Gestionadas <sup>(1)</sup>                 | 154,6<br>5.025,3               | 165,0<br>4.794,2 |
| <b>Comisión Media por Actividad</b>  | <b>3,08%</b>                   | <b>3,44%</b>     |
| Ingresos por comisiones por gestión de activos<br>Media de Activos bajo Gestión para el periodo <sup>(2)</sup> | 98,5<br>40.375,5               | 83,7<br>39.904,8 |
| <b>Comisión Media por Gestión de Activos</b>   | <b>0,24%</b>                   | <b>0,21%</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 las comisiones medias por actividad, hubo una disminución del 3,44% al 3,08% debido a la venta de una cartera de activos crediticios y activos inmobiliarios durante el tercer trimestre del ejercicio 2019 (excluyendo la venta de cartera la comisión media por actividad del 2019 sería del 3,48%).

#### **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 no recurrentes (los gastos de M&A y los gastos asociados al contexto de explorar la posibilidad de una salida a bolsa) para los ejercicios 2019 y 2018.

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 |              |
|---|-------------------|--------------|
|   | 2019              | 2018         |
| Resultado del ejercicio                                 | (37,4)            | (0,4)        |
| Impuesto sobre sociedades                               | (13,3)            | (2,2)        |
| Ingresos financieros                                    | (5,2)             | (5,2)        |
| Gastos financieros                                      | 27,8              | 27,9         |
| Amortización  | 103,9             | 106,7        |
| Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado | 23,9              | -            |
| <b>EBITDA</b>   | <b>99,7</b>       | <b>126,8</b> |
| Gastos no recurrentes                                   | 6,0               | 5,8          |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                                  | <b>105,7</b>      | <b>132,6</b> |

A cierre del ejercicio 2019, el EBITDA ha ascendido a 99,7 millones de euros, un 21% menos que el EBITDA del ejercicio 2018 (126,8 millones de euros). Este descenso es consecuencia del aumento en los gastos de explotación y de personal debido principalmente a los nuevos contratos adquiridos durante el ejercicio 2019 (BBVA, Apple y Divarian)

los cuales incluyen la subcontratación a Divarian para la gestión de los activos inmobiliarios de BBVA antes de la adquisición de negocio de Divarian el 31 de mayo de 2019. Este incremento en gastos ha sido parcialmente compensado por un aumento de los ingresos (principalmente en la comisión por gestión de activos y la comisión de éxito).

#### **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 2019 y 2018 es el siguiente:

|                                      | Millones de Euros excepto % |              |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------|
|                                      | 2019                        | 2018         |
| EBITDA                               | 99,7                        | 126,8        |
| Importe neto de la cifra de negocios | 293,6                       | 273,7        |
| <b>Margen sobre EBITDA</b>           | <b>34,0%</b>                | <b>46,3%</b> |
| EBITDA Ajustado                      | 105,7                       | 132,6        |
| Importe neto de la cifra de negocios | 293,6                       | 273,7        |
| <b>Margen sobre EBITDA Ajustado</b>  | <b>36,0%</b>                | <b>48,4%</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 |              |
|--|-------------------|--------------|
|  | 2019              | 2018         |
| Deuda con entidades de crédito, bonos y otras deudas | 471,5             | 469,2        |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes       | (64,3)            | (21,0)       |
| <b>Deuda Neta</b>                                    | <b>407,2</b>      | <b>448,2</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 2019 y 2018 es el siguiente:

|                                | Millones de Euros<br>excepto % |             |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------|
|                                | 2019                           | 2018        |
| Deuda Neta                     | 407,2                          | 448,2       |
| EBITDA Ajustado                | 105,7                          | 132,6       |
| <b>Ratio de Apalancamiento</b> | <b>3,8x</b>                    | <b>3,4x</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). 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 |               |
|-------------------------------|-------------------|---------------|
|                               | 2019              | 2018          |
| Pagos por inversiones en:     |                   |               |
| Otros activos intangibles     | (9,4)             | (11,0)        |
| Activos materiales            | (7,0)             | (1,0)         |
| <b>Inversiones de Capital</b> | <b>(16,4)</b>     | <b>(12,0)</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 |            |
|--|-------------------|------------|
|  | 2019              | 2018       |
| Aumento/disminución de cuentas de activo corriente           | (35,0)            | (7,5)      |
| Aumento/disminución de cuentas de pasivo corriente           | 17,0              | 9,7        |
| Aumento/disminución de otros activos y pasivos no corrientes | -                 | (0,2)      |
| <b>Cambio en el Capital Corriente</b>                        | <b>(18,0)</b>     | <b>2,0</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 2019 y 2018 es el siguiente:

|                                    | Millones de Euros |              |
|------------------------------------|-------------------|--------------|
|                                    | 2019              | 2018         |
| EBITDA Ajustado                    | 105,7             | 132,6        |
| Inversiones en Capital (-)         | (16,4)            | (12,0)       |
| Cambio en el Capital Corriente (+) | (18,0)            | 2,0          |
| <b>Flujo Libre de Caja</b>         | <b>71,3</b>       | <b>122,6</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 2019 y 2018 es el siguiente:

|                                    | Millones de Euros<br>excepto % |              |
|------------------------------------|--------------------------------|--------------|
|                                    | 2019                           | 2018         |
| Flujo Libre de Caja                | 71,3                           | 122,6        |
| EBITDA Ajustado                    | 105,7                          | 132,6        |
| <b>Ratio de Conversión de Caja</b> | <b>67,5%</b>                   | <b>92,5%</b> |

## **10. 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.

### **10.1 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, 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 diversas instituciones financieras, y compañías especializadas en ciertos servicios de valor añadido que complementan su negocio principal. Asimismo, la Sociedad dominante es también el administrador exclusivo de algunas carteras de bienes inmuebles garantizados adquiridas por Cerberus.

Durante los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo ha desarrollado toda su actividad a nivel nacional asciendo la cifra de negocios a 293.619 miles de euros y 273.748 miles de euros, respectivamente.

Para la elaboración del presente informe se ha 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

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

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.

En relación a los riesgos sociales y cuestiones relativas al personal, el Grupo ha evaluado e identificado el riesgo relacionado con la sucesión en puestos clave. Aunque en la actualidad no existe ningún plan de sucesión documentado para puestos clave dentro del Grupo, el Comité de Nombramientos y Retribuciones está abordando activamente de este tema para asegurar los planes de sucesión adecuados de los principales directivos, como ha sido el caso de los cambios de Presidente y Consejero Delegado a principios de 2020. No obstante, existe un proceso de evaluación de directivos para la gestión del talento y el desarrollo profesional con el que se gestiona la sucesión de puestos clave.

En relación con los riesgos relacionados con los derechos humanos, el Grupo no ha 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.

El Grupo ha 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 3 del informe de gestión consolidado adjunto.

## **10.2 Información sobre cuestiones medioambientales**

### ***10.2.1 Política del Grupo, gestión, desempeño medioambiental y uso sostenible de los recursos y economía circular***

El Grupo se encuentra en plena implantación de políticas de segregación de residuos. Se encuentra ya implantada en sus centros de Madrid, Valencia, 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 se extenderá en un futuro a todas las sedes del Grupo.

Igualmente, el Grupo tiene contratado con una empresa especializada para todos sus centros principales el papel confidencial para su destrucción, pilas, tóner y elementos informáticos. En el resto de centros más pequeños estas recogidas se realizan a petición de los propios centros.

Adicionalmente, para la recogida de tóner en la sede de Madrid se tiene suscrito acuerdo con un proveedor especialista.

El Grupo cuenta con un comedor restaurante en su 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. Cuenta con 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*".

El Grupo también dispone 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.

### 10.2.2 Contaminación y cambio climático

Por su actividad, el Grupo no tiene especial impacto en el cambio climático ni en las emisiones de carbono. No cuenta 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, el Grupo está implantando en todos sus centros políticas de uso 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 y en proceso los Centros de Valencia y Almería.
- 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 se realizan por parte de Tinsa Certify auditorías energéticas de los 3 principales centros del Grupo (Madrid, Valencia y Almería) cuyo consumo acumulado superaba el 80% 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.

Estas medidas han permitido una reducción del consumo medido en ratio de eficiencia (kwh/ nº empleados plantilla media). Se muestran a continuación como principales indicadores los consumos de electricidad para los años 2019 y 2018 de los tres principales centros del Grupo:

| MADRID | Consumo Kwh 2019 | Consumo Kwh 2018 | VALENCIA | Consumo Kwh 2019 | Consumo Kwh 2018 | ALMERIA | Consumo Kwh 2019 | Consumo Kwh 2018 |
|--------|------------------|------------------|----------|------------------|------------------|---------|------------------|------------------|
| TOTAL  | 852.830          | 936.982          | TOTAL    | 361.722          | 312.611          | TOTAL   | 101.310          | 136.992          |

| TOTAL                                  | 2019         | 2018         |
|--|--------------|--------------|
| Consumo (kwh)                          | 1.315.862    | 1.386.585    |
| Plantilla Media                        | 1.069        | 793          |
| <b>Ratio Eficiencia (kwh/empleado)</b> | <b>1.231</b> | <b>1.749</b> |
| Emisiones CO <sub>2</sub> (toneladas)  | 279          | 304          |
| <b>Kg CO<sub>2</sub>/Empleado</b>      | <b>261</b>   | <b>383</b>   |

### 10.2.3 Protección de la biodiversidad.

La actividad del Grupo no tiene impactos significativos en la biodiversidad.

## 10.3 Información sobre cuestiones sociales y relativas al personal

### 10.3.1 Política del Grupo

El Grupo impulsa 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: el Grupo cree y practica activamente las políticas de igualdad de oportunidades. Cuenta con protocolos de igualdad tanto en la selección como en la promoción profesional prácticamente desde su nacimiento y los aplica en su actuación interna y en la sociedad.

- **ESTABILIDAD:** el Grupo ofrece puestos de trabajo estables y de calidad, con contratos fijos y salarios por encima de la media del sector.
- **CONCILIACIÓN:** el Grupo cuenta con 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.
- **FORMACIÓN:** el Grupo apuesta siempre por la formación continua de sus trabajadores con Planes de Formación anuales que son presentados a la representación de los trabajadores.
- **SALUD Y SEGURIDAD LABORAL:** el Grupo cuenta con un Servicio de Prevención Propio y una política preventiva para garantizar la salud y seguridad de toda la plantilla, con reconocimientos médicos anuales y evaluaciones de riesgos de todos sus centros de trabajo.
- **TRANSPARENCIA E INFORMACIÓN:** el Grupo mantiene 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.

Durante el año 2020 el Grupo está trabajando en un plan de Transformación de RRHH en el que las principales medidas a tomar son:

- El diseño de nuevo modelo organizativo que se centran en la definición de los puestos de trabajo actuales y en la definición de un modelo de remuneración adaptado a las nuevas estructuras y referenciado al mercado que permita la transparencia de las remuneraciones y el desarrollo de los empleados.
- Acciones para ampliar las opciones de teletrabajo.
- Otras acciones destinadas a mejorar el entorno laboral de los empleados.

### **10.3.2 Gestión y desempeño social**

#### *10.3.2.1 Empleo*

A cierre del ejercicio 2019 el Grupo contaba con 1.146 empleados en su plantilla todos ellos ubicados en 28 centros en España (912 en 2018 ubicados todos ellos en 16 centros). A continuación, se ofrecen algunos datos sobre la gestión del empleo en el Grupo.

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

A cierre del ejercicio 2019 la mayoría de los empleados del Grupo tienen contrato indefinido, concretamente 1.137 empleados son indefinidos y 9 contratos tienen un contrato temporal en prácticas (en 2018 la totalidad de empleados eran indefinidos).

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 2019 y 2018 diferenciados por sexo, edad o función desempeñada:

#### **31 de diciembre 2019**

| Desglose por edad                  | 21-31      | 31-41      | 41-51      | 51-61      | 61-71    | Total        |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------|--------------|
| Hombre                             | 54         | 180        | 241        | 75         | 5        | 555          |
| Mujer                              | 59         | 233        | 236        | 53         | 1        | 582          |
| <b>Total contratos indefinidos</b> | <b>113</b> | <b>413</b> | <b>477</b> | <b>128</b> | <b>6</b> | <b>1.137</b> |

| Desglose por función               | Responsables de Sección y Colaboradores | Directores | Altos directivos | Total        |
|------------------------------------|---|------------|------------------|--------------|
| Hombre                             | 436                                     | 105        | 14               | 555          |
| Mujer                              | 525                                     | 51         | 6                | 582          |
| <b>Total contratos indefinidos</b> | <b>961</b>                              | <b>156</b> | <b>20</b>        | <b>1.137</b> |

| Desglose por edad                 | 21-31    | 31-41    | 41-51    | 51-61    | 61-71    | Total    |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Hombre                            | 3        | -        | -        | -        | -        | 3        |
| Mujer                             | 3        | 3        | -        | -        | -        | 6        |
| <b>Total contratos temporales</b> | <b>6</b> | <b>3</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>9</b> |

| Desglose por función              | Responsables de Sección y Colaboradores | Directores | Altos directivos | Total    |
|-----------------------------------|---|------------|------------------|----------|
| Hombre                            | 3                                       | -          | -                | 3        |
| Mujer                             | 6                                       | -          | -                | 6        |
| <b>Total contratos temporales</b> | <b>9</b>                                | <b>-</b>   | <b>-</b>         | <b>9</b> |

### 31 de diciembre 2018

| Desglose por edad                  | 21-31      | 31-41      | 41-51      | 51-61      | 61-71    | Total      |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------|------------|
| Hombre                             | 50         | 145        | 154        | 66         | 5        | 420        |
| Mujer                              | 76         | 198        | 174        | 44         | -        | 492        |
| <b>Total contratos indefinidos</b> | <b>126</b> | <b>343</b> | <b>328</b> | <b>110</b> | <b>5</b> | <b>912</b> |

| Desglose por función               | Responsables de Sección y Colaboradores | Directores | Altos directivos | Total      |
|------------------------------------|---|------------|------------------|------------|
| Hombre                             | 330                                     | 78         | 12               | 420        |
| Mujer                              | 444                                     | 44         | 4                | 492        |
| <b>Total contratos indefinidos</b> | <b>774</b>                              | <b>122</b> | <b>16</b>        | <b>912</b> |

#### 10.3.2.1.2 Empleados por tipo de jornada

A 31 de diciembre de 2019, igual que a cierre de 2018, 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 2019**

| Desglose por sexos | Hombre     | Mujer      | Total        |
|--------------------|------------|------------|--------------|
| Jornada Completa   | 554        | 547        | 1.101        |
| Jornada Reducida   | 4          | 41         | 45           |
| <b>Total</b>       | <b>558</b> | <b>588</b> | <b>1.146</b> |

| Desglose por edad | 21-31      | 31-41      | 41-51      | 51-61      | 61-71    | Total        |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|----------|--------------|
| Jornada Completa  | 119        | 396        | 454        | 126        | 6        | 1.101        |
| Jornada Reducida  | -          | 20         | 23         | 2          | -        | 45           |
| <b>Total</b>      | <b>119</b> | <b>416</b> | <b>477</b> | <b>128</b> | <b>6</b> | <b>1.146</b> |

| Desglose por función | Responsables de Sección y Colaboradores | Directores | Altos directivos | Total        |
|----------------------|---|------------|------------------|--------------|
| Jornada Completa     | 925                                     | 156        | 20               | 1.101        |
| Jornada Reducida     | 45                                      | -          | -                | 45           |
| <b>Total</b>         | <b>970</b>                              | <b>156</b> | <b>20</b>        | <b>1.146</b> |

**31 de diciembre 2018**

| Desglose por sexos | Hombre     | Mujer      | Total      |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Jornada Completa   | 418        | 459        | 877        |
| Jornada Reducida   | 2          | 33         | 35         |
| <b>Total</b>       | <b>420</b> | <b>492</b> | <b>912</b> |

| Desglose por edad | 21-31      | 31-41      | 41-51      | 51-61      | 61-71    | Total      |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|----------|------------|
| Jornada Completa  | 126        | 324        | 312        | 110        | 5        | 877        |
| Jornada Reducida  | -          | 19         | 16         | -          | -        | 35         |
| <b>Total</b>      | <b>126</b> | <b>343</b> | <b>328</b> | <b>110</b> | <b>5</b> | <b>912</b> |

| Desglose por función | Responsables de Sección y Colaboradores | Directores | Altos directivos | Total      |
|----------------------|---|------------|------------------|------------|
| Completa             | 739                                     | 122        | 16               | 877        |
| Reducida             | 35                                      | -          | -                | 35         |
| <b>Total</b>         | <b>774</b>                              | <b>122</b> | <b>16</b>        | <b>912</b> |

10.3.2.1.3 *Número de despidos a lo largo del ejercicio objeto del informe:*

En el ejercicio 2019 se han desvinculado del Grupo 226 empleados:

| Desglose por sexos   | Hombres | Mujeres | Total         |
|--|---------|---------|---------------|
| Número de despidos   | 23      | 19      | <b>42</b>     |
| Número de bajas voluntarias  | 96      | 54      | <b>150</b>    |
| Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior. | 19      | 15      | <b>34</b>     |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla total)   | 12,04%  | 7,68%   | <b>19,72%</b> |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla que compone cada categoría)  | 24,73%  | 14,97%  | <b>19,72%</b> |

| Desglose por edad  | 21-31  | 31-41  | 41-51  | 51-61  | 61-71  | Total         |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| Número de despidos   | 1      | 7      | 19     | 13     | 2      | <b>42</b>     |
| Número de bajas voluntarias  | 15     | 50     | 42     | 42     | 1      | <b>150</b>    |
| Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior. | 4      | 16     | 12     | 2      | -      | <b>34</b>     |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla total)   | 1,75%  | 6,37%  | 6,37%  | 4,97%  | 0,26%  | <b>19,72%</b> |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla que compone cada categoría)  | 16,81% | 17,55% | 15,30% | 44,53% | 50,00% | <b>19,72%</b> |

| Desglose por función   | Responsables de Sección y Colaboradores | Directores | Altos directivos | Total         |
|--|---|------------|------------------|---------------|
| Número de despidos   | 36                                      | 5          | 1                | <b>42</b>     |
| Número de bajas voluntarias  | 126                                     | 22         | 2                | <b>150</b>    |
| Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior. | 32                                      | 2          | -                | <b>34</b>     |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla total)   | 16,93%                                  | 2,53%      | 0,26%            | <b>19,72%</b> |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla que compone cada categoría)  | 20,00%                                  | 18,59%     | 15,00%           | <b>19,72%</b> |

En el ejercicio 2018 se han desvinculado del Grupo 77 empleados:

| Desglose por sexos   | Hombres | Mujeres | Total        |
|--|---------|---------|--------------|
| Número de despidos   | 7       | 8       | <b>15</b>    |
| Número de bajas voluntarias  | 31      | 15      | <b>46</b>    |
| Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior. | 6       | 10      | <b>16</b>    |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla total)   | 4,82%   | 3,62%   | <b>8,44%</b> |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla que compone cada categoría)  | 10,48%  | 6,71%   | <b>8,44%</b> |

| Desglose por edad  | 21-31  | 31-41 | 41-51 | 51-61  | 61-71 | Total        |
|--|--------|-------|-------|--------|-------|--------------|
| Número de despidos   | -      | 5     | 4     | 6      | -     | <b>15</b>    |
| Número de bajas voluntarias  | 16     | 14    | 13    | 3      | -     | <b>46</b>    |
| Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior. | 1      | 3     | 9     | 3      | -     | <b>16</b>    |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla total)   | 1,86%  | 2,41% | 2,85% | 1,32%  | -     | <b>8,44%</b> |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla que compone cada categoría)  | 13,49% | 6,41% | 7,93% | 10,91% | -     | <b>8,44%</b> |

| Desglose por función   | Responsables de Sección y Colaboradores | Directores | Altos directivos | Total        |
|--|---|------------|------------------|--------------|
| Número de despidos   | 12                                      | 3          | -                | <b>15</b>    |
| Número de bajas voluntarias  | 41                                      | 5          | -                | <b>46</b>    |
| Número de bajas por otros motivos (jubilaciones, fallecimientos, etc.). Se incluyen empleados que tenían derecho de retorno a su empresa anterior. | 14                                      | 2          | -                | <b>16</b>    |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla total)   | 7,35%                                   | 1,10%      | -                | <b>8,44%</b> |
| Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) ( % calculado sobre la plantilla que compone cada categoría)  | 8,66%                                   | 8,20%      | 0,00%            | <b>8,44%</b> |

#### 10.3.2.1.4 Remuneraciones medias

Las remuneraciones medias en el Grupo se encuentran parcialmente influenciadas por el origen de su plantilla ya que más del 60% de la misma procede de entidades adquiridas en su constitución o crecimiento posterior (principalmente entidades financieras y sociedades inmobiliarias vinculadas a las mismas), habiéndose mantenido a dichas personas su retribución en las entidades de origen. El crecimiento de la plantilla a lo largo de su evolución histórica ha permitido moderar ese rasgo diferencial inicial y una mayor adecuación al mercado inmobiliario, así como la paulatina reducción

de la brecha salarial de género. La relación existente entre el salario mínimo retribuido por el Grupo y el salario mínimo interprofesional durante los ejercicios 2019 y 2018 ha sido de 1,5.

Los datos que se ofrecen sobre remuneraciones medias incluyen salario fijo y variable, compensaciones por movilidad 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 sin incluir consejeros ejecutivos (desglosado en nota 10.3.2.1.6 del presente informe):

#### **Ejercicio 2019**

| Desglose por sexos         | Hombres   | Mujeres   |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Remuneración media (euros) | 63.336,56 | 44.875,90 |

| Desglose por edad          | 21-31     | 31-41     | 41-51     | 51-61     | 61-71      |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| Remuneración media (euros) | 32.484,40 | 44.339,23 | 60.339,28 | 78.963,38 | 100.560,19 |

| Desglose por función       | Responsables de Sección y Colaboradores | Directores | Altos directivos |
|----------------------------|---|------------|------------------|
| Remuneración media (euros) | 44.023,99                               | 93.864,33  | 236.447,26       |

#### **Ejercicio 2018**

| Desglose por sexos         | Hombres   | Mujeres   |
|----------------------------|-----------|-----------|
| Remuneración media (euros) | 58.290,82 | 39.983,20 |

| Desglose por edad          | 21-31     | 31-41     | 41-51     | 51-61     | 61-71     |
|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Remuneración media (euros) | 30.141,80 | 41.893,36 | 53.627,29 | 72.764,65 | 92.047,89 |

| Desglose por función       | Responsables de Sección y Colaboradores | Directores | Altos directivos |
|----------------------------|---|------------|------------------|
| Remuneración media (euros) | 38.729,87                               | 85.883,81  | 255.896,82       |

##### **10.3.2.1.5 Brecha salarial**

Como se ha indicado, gran parte de la brecha salarial de género se debe 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. Por tanto, este efecto, no sólo se debe a las políticas del Grupo, si no que éste apuesta decidida y activamente por la igualdad tanto en la composición como en la remuneración de su plantilla, habiendo mejorado sustancialmente el dato de la brecha salarial en todos los tramos funcionales con respecto al año 2018, pese al impacto que tiene el mantenimiento de los salarios de las entidades de origen de su plantilla.

### 31 de diciembre 2019

| Desglose por edad              | 21-31  | 31-41  | 41-51  | 51-61  | 61-71  | Total  |
|--------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Brecha Salarial <sup>(1)</sup> | 18,62% | 28,20% | 25,49% | 26,89% | 63,40% | 29,15% |

| Desglose por función           | Responsables de Sección y Colaboradores | Directores | Altos directivos | Total  |
|--------------------------------|---|------------|------------------|--------|
| Brecha salarial <sup>(1)</sup> | 22,56%                                  | 10,95%     | 10,85%           | 29,15% |

(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 2018

| Desglose por edad              | 21-31 | 31-41  | 41-51  | 51-61  | 61-71 | Total  |
|--------------------------------|-------|--------|--------|--------|-------|--------|
| Brecha Salarial <sup>(1)</sup> | 9,07% | 32,05% | 25,66% | 30,97% | N/A   | 31,41% |

| Desglose por función           | Responsables de Sección y Colaboradores | Directores | Altos directivos | Total  |
|--------------------------------|---|------------|------------------|--------|
| Brecha salarial <sup>(1)</sup> | 20,02%                                  | 20,52%     | 17,26%           | 31,41% |

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

#### 10.3.2.1.6 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 consejeros y altos directivos del Grupo.

Durante el ejercicio 2019 y 2018, las funciones correspondientes al Consejo de Administración han sido realizadas por seis hombres y una mujer. Asimismo, las funciones correspondientes a la alta dirección durante 2019 han sido realizadas por dieciséis hombres y seis mujeres (doce hombres y cuatro mujeres en 2018), dos de los citados hombres han formado parte del órgano de administración (presidente y consejero ejecutivo).

La naturaleza y los importes de las distintas retribuciones percibidas por los Administradores y Alta Dirección de la Sociedad, han sido los siguientes:

#### Ejercicio 2019

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

## Ejercicio 2018

|                 | Miles de Euros   |                      |                        |                |       |                        |
|-----------------|------------------|----------------------|------------------------|----------------|-------|------------------------|
|                 | Retribución fija | Retribución variable | Retribución en especie | Compensaciones | Total | Pendientes de percibir |
| Administradores | 1.270            | 1.764                | 1                      | -              | 3.035 | 1.764                  |
| Alta Dirección  | 2.260            | 1.165                | 11                     | -              | 3.436 | 1.165                  |

Las retribuciones medias devengadas durante el ejercicio 2019 por los administradores, hombres, considerando las funciones ejecutivas realizadas por el presidente y consejero ejecutivo han ascendido a 488 miles de euros (498 miles de euros en 2018). Adicionalmente, durante los ejercicios 2019 y 2018 se han realizado aportaciones para pensiones y pagos por seguros de vida por importe de 97 y 81 y 19 y 17 miles de euros, respectivamente.

Las retribuciones medias devengadas durante el ejercicio 2019 por la alta dirección han ascendido a, aproximadamente, 254 y 210 miles de euros, respectivamente (256 y 219, respectivamente en 2018).

El Comité de Nombramientos y Retribuciones ha aprobado en 2020 la igualdad retributiva entre hombres y mujeres que forman parte del Consejo de Administración para el ejercicio 2020.

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

No existe por el momento una política de desconexión laboral.

### 10.3.2.1.8 *Empleados con discapacidad*

A cierre del ejercicio 2019 existían en la plantilla 3 empleados con discapacidad (2 empleados a cierre del ejercicio 2018). Como medida complementaria a la aprobada por la autoridad laboral, se realiza una colaboración recurrente con la Fundación Adecco para la integración de empleados con discapacidad, habiendo realizado en 2019 una aportación por importe total de 121 miles de euros (106 miles de euros en 2018).

### 10.3.2.2 *Organización del trabajo*

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

La jornada laboral es la establecida en el Convenio Colectivo aplicable, que es de 1.772 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 08:30 a 09:30 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 18:00 a 19:00 horas, con una hora y media de descanso no retribuido\*.
  - viernes: entrada flexible de 08:00 a 09:00 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 a 16:00 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 09:00 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 a 16:00 horas.

#### 10.3.2.2.2 Número de horas de absentismo

##### **Ejercicio 2019**

Horas absentismo 2019 62.083

Tasa absentismo 2019 3,39%

##### **Ejercicio 2018**

Horas absentismo 2018 38.114

Tasa absentismo 2018 2,91%

#### 10.3.2.2.3 Medidas destinadas a facilitar el disfrute de la conciliación y fomentar el ejercicio corresponsable de estos por parte de ambos progenitores

En el ejercicio 2019 y 2018 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 12 de la baja, y el 87,5% entre el mes 12 y el 18 de la baja.
- **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.
  - 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 08:30 a 16:30 horas.
- viernes: entrada flexible de 08:00 a 08:30 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 a 15:30 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, se les remite meses antes del nacimiento la información sobre su situación laboral y trámites a realizar con el apoyo del equipo de RRHH. 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, el Grupo ha habilitado una sala de lactancia en su 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.

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

### Ejercicio 2019

|  | Hombres | Mujeres |
|--|---------|---------|
| Número total de empleados que han tenido derecho a permiso parental                          | 31      | 30      |
| Número total de empleados que se han acogido al permiso parental                             | 31      | 30      |
| Tasas de regreso al trabajo y de retención de empleados que se acogieron al permiso parental | 100%    | 100%    |

### Ejercicio 2018

|  | Hombres | Mujeres |
|--|---------|---------|
| Número total de empleados que han tenido derecho a permiso parental                          | 26      | 17      |
| Número total de empleados que se han acogido al permiso parental                             | 26      | 17      |
| Tasas de regreso al trabajo y de retención de empleados que se acogieron al permiso parental | 100%    | 100%    |

#### 10.3.3 Salud y seguridad

El Grupo Haya, 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), cuenta 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 sus 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.

Los ejes principales de esa política preventiva del Grupo son:

- Servicio de Prevención Propio: el Grupo cuenta con un Servicio de Prevención Propio desde el año 2016 con especialidades preventivas asumidas con recursos propios y otras realizadas por empresas especializadas, particularmente el control de salud que se realiza anualmente.
- Política Preventiva aprobada y publicada en toda la compañía.
- Plan de Prevención de Riesgos Laborales, realizado en el año 2016 y actualizado y revisado cada dos años en función de los riesgos evaluados.
- Cobertura de Seguro Médico para empleados: los empleados cuentan con un seguro médico, con las coberturas principales de cualquier compañía, añadiendo cobertura dental, gastos farmacéuticos y atención psicológica.
- Constitución de Comités de Seguridad y Salud en los centros de trabajo de Madrid, Valencia, Almería y Barcelona.
- Evaluación de riesgos de todos los centros de trabajo.
- Auditoría Legal del Sistema de Prevención de Riesgos Laborales conforme la Ley 31/95 y RD 39/97 en julio de 2019. Entre otros, se acredita la eficacia del sistema de gestión y la integración de la prevención de riesgos laborales en el sistema general de gestión de la empresa.

La incidencia de bajas y accidentes laborales es particularmente baja comparativamente con el sector. Se señalan a continuación algunos indicadores sobre Accidentes de trabajo:



### **Ejercicio 2019**

|   | Hombres | Mujeres |
|---|---------|---------|
| Número de accidentes con baja                       | 1       | 3       |
| Número de días perdidos por accidentes con baja     | 27      | 77      |
| Número de horas reales trabajadas por los empleados | 897.880 | 934.748 |
| Índice de frecuencia                                | 1,11    | 3,21    |
| Índice de gravedad                                  | 0,03    | 0,08    |

### **Ejercicio 2018**

|   | Hombres | Mujeres |
|---|---------|---------|
| Número de accidentes con baja                       | 3       | 4       |
| Número de días perdidos por accidentes con baja     | 75      | 135     |
| Número de horas reales trabajadas por los empleados | 711.966 | 781.618 |
| Índice de frecuencia                                | 4,21    | 5,12    |
| Índice de gravedad                                  | 0,11    | 0,17    |

### Medidas de salud y seguridad contra el COVID

En relación con la situación creada por la difusión del COVID, y las acciones promulgadas por el Gobierno, el Grupo ha activado un plan de acción (véase la nota 10.3.2.2.1). Además de eso, el Grupo ha establecido varias acciones para asegurar la salud de los empleados durante la epidemia de COVID-19. Dichas medidas consisten principalmente en a) gimnasio virtual b) teleasistencia médica y emocional, c) pautas alimentarias durante la situación de confinamiento y d) recomendaciones sobre la organización del teletrabajo.

#### **10.3.4 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.

El Grupo mantiene 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 su historia se han producido seis 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.

El Grupo cuenta con 34 representantes de los trabajadores en Comités de Empresa o delegados de Personal que representan a los 5 principales centros de trabajo y 10 representantes de las 3 Secciones Sindicales de Empresa acreditadas en el Grupo.

No existen situaciones conflictivas destacables o reclamaciones judiciales realizadas en reclamación de situaciones colectivas.

#### **10.3.5 Formación**

El Grupo cuenta 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 informa y expone a los representantes de los trabajadores realizándose adaptaciones si son solicitadas por los mismos y 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 2019 se han realizado 111 acciones formativas con 5.819 asistentes y 20.045 horas de formación impartidas (la práctica totalidad de las mismas fueron impartidas a responsables de sección y colaboradores), de las cuales 13.544 han sido con la modalidad on-line (172 acciones formativas con 4.162 asistentes y 14.214 horas de formación impartidas de las cuales 7.072 han sido con modalidad online durante 2018):

| PROYECTOS 2019                     | Asistentes   |     | Horas Totales |     |
|------------------------------------|--------------|-----|---------------|-----|
|                                    |              |     |               |     |
| 1. Equipo de alto rendimiento      | 108          | 2%  | 1.512         | 8%  |
| 2. Formación Inmobiliaria          | 24           | 0%  | 944           | 5%  |
| 3. Herramientas Corporativas       | 114          | 2%  | 577           | 3%  |
| 4. Plan de Continuidad de Negocio  | 105          | 2%  | 105           | 1%  |
| 5. Normativa                       | 4.301        | 74% | 7.217         | 36% |
| 6. Prevención de Riesgos Laborales | 43           | 1%  | 128           | 1%  |
| 7. Gestión Recuperatoria           | 2            | 0%  | 16            | 0%  |
| 8. Inglés                          | 439          | 8%  | 2.080         | 10% |
| 9. Desarrollo Habilidades          | 456          | 8%  | 6.225         | 31% |
| 10. Modelo Comercial               | 40           | 1%  | 183           | 1%  |
| 11. Otros                          | 187          | 2%  | 1.058         | 4%  |
| <b>Totales</b>                     | <b>5.819</b> |     | <b>20.045</b> |     |

| PROYECTOS 2018   | Asistentes   |     | Horas Totales |     |
|--|--------------|-----|---------------|-----|
|  |              |     |               |     |
| 1. Equipos de Alto Rendimiento   | 637          | 15% | 3185          | 22% |
| 2. Plataforma de Gestión Inmobiliaria  | 225          | 5%  | 732           | 5%  |
| 3. Plataforma de recuperación de deuda   | 157          | 4%  | 517           | 4%  |
| 4. Plan de Continuidad de Negocio  | 146          | 4%  | 146           | 1%  |
| 5. Normativa (Prevención Blanqueo Capitales y Financiación de Terrorismo, Reglamento General de Protección de Datos, Conflictos de Interés, Canal Denuncias) | 2235         | 53% | 3241          | 23% |
| 6. Prevención de Riesgos Laborales   | 399          | 10% | 1580          | 11% |
| 7. Gestión Comercial de Deuda  | 67           | 2%  | 268           | 2%  |
| 8. Inglés  | 101          | 2%  | 1111          | 8%  |
| 9. Negociación, Gestión del Tiempo, Liderazgo  | 65           | 2%  | 1300          | 9%  |
| 10. Otros  | 130          | 3%  | 2134          | 15% |
| <b>Totales</b>   | <b>4.162</b> |     | <b>14.214</b> |     |

### 10.3.6 Accesibilidad

Todos los centros del Grupo cumplen con las medidas normativas que permiten la accesibilidad universal de las personas con discapacidad. En particular, en su 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.

### 10.3.7 Igualdad

En materia de igualdad el Grupo cuenta con normativa interna y protocolos de actuación que cumplen los más rigurosos estándares de actuación. En concreto:

- Desde 2014, y con sucesivas actualizaciones, tiene un riguroso Código de Conducta con referencia al respeto de los Derechos Humanos y los derechos laborales, con especial referencia 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 el Grupo cuenta 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.
- El Grupo ha participado activamente, durante el año 2019, en dos campañas impulsadas por la Fundación Adecco:
  - Campaña "*Día Internacional de la Mujer*" que tiene como objeto mejorar la empleabilidad de la Mujer en riesgo de exclusión social en el mercado laboral (febrero 2019).
  - Campaña "*Día Internacional de la Eliminación de la violencia contra la Mujer*" centrada en la sensibilización y concienciación de la integración de las mujeres víctimas de violencia de género (noviembre 2019).
- El Grupo igualmente se ha adherido a la Alianza CEOs 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.

Durante el año 2019 se ha activado el protocolo de acoso laboral en un caso, habiéndose resuelto con una sanción disciplinaria (no habiéndose producido durante el ejercicio 2018 ninguna denuncia).

### **10.3.8 COVID-19**

En relación con la situación creada ante la propagación del COVID-19 en 2020 y las medidas decretadas por el Gobierno al respecto, el Grupo ha activado en marzo 2020 las medidas contempladas en su 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.

Desde el año 2018 el Grupo estableció una política de 100% movilidad de los puestos de trabajo, dotando a todo el personal crítico de dispositivos móviles, tanto en las comunicaciones (teléfonos) como en relación a los puestos de trabajo (ordenadores portátiles). Esta política se hizo extensiva también a la mayor parte del personal no crítico según el Plan de Continuidad. Todos los dispositivos de comunicaciones, incluyendo equipos de teleconferencia, teléfonos de sobremesa y otros dispositivos se instalaron con equipamiento móvil, logrando un 100% de movilidad de la empresa. Al respecto se ampliaron las capacidades de comunicaciones por internet, ampliando las líneas, así como dotando de redundancia y líneas alternativas a todos los centros de trabajo y centros de procesos de datos.

Esta preparación ha posibilitado la activación del escenario de teletrabajo del 100% de los trabajadores del Grupo en un tiempo récord y de manera inmediata sin necesidad de desplegar recursos adicionales. Solo en el caso de personal no crítico se dotó de equipo portátil para permitir el teletrabajo en esta situación específica (<10% de la plantilla). En la actualidad el 100% de los empleados del Grupo están en situación de teletrabajo, así como todos los proveedores de servicios que precisan de conexión con los Sistemas y Procesos del Grupo. Todos ellos acceden de manera segura y controlada (vía VPN), siguiendo en todo caso las políticas de seguridad del Grupo y las políticas de seguridad de nuestros clientes.

## **10.4 Información sobre el respeto de los derechos humanos**

### **10.4.1 Política del Grupo**

Por la actividad desempeñada por el Grupo, no se identifican riesgos relevantes en este aspecto. Pese a ello, la compañía se esfuerza 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.

#### **10.4.2 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, el Grupo obliga 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 sus 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 se exige a sus 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.

#### **10.4.3 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 el año 2019 y 2018, no se ha presentado ninguna denuncia por vulneración de los derechos humanos.

#### **10.4.4 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.

### **10.5 Información relativa a la lucha contra la corrupción y el soborno**

#### **10.5.1 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, 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, Haya ha obtenido la certificación de AENOR en su sistema de Compliance Penal. De este modo, el 19 de diciembre de 2019, la entidad obtuvo 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.

### **10.5.2 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, el Grupo tiene 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 2019 se destinaron más de 6.400 horas formativas (3.000 en 2018). Cabe destacar que en el Informe de Auditoría realizado por Aenor para la concesión del Certificado UNE 19601, se destacó como punto fuerte el elevado grado de implicación en las políticas de Compliance del personal, debido en gran parte a la exhaustiva formación sobre la materia impartida a todos los profesionales de la compañía.

Reflejo del compromiso con la formación activa en materia de cumplimiento y lucha contra la corrupción, durante 2019, además de todas las formaciones anteriormente descritas, desde el departamento de Cumplimiento Normativo se realizó un plan de formación específico en prevención de delitos en el ámbito empresarial, herramienta esencial en la lucha contra la corrupción. Se impartieron formaciones presenciales al 100% de los Directores de Haya, en 10 sesiones formativas en las diferentes sedes. También se realizaron dos sesiones especiales en la materia, impartidas por el Profesor Doctor D. Carlos Gómez Jara, experto de referencia en el mundo del derecho penal económico y el compliance. Estas sesiones especiales se dirigieron a todos los Directores Corporativos y al Consejo de Administración de Haya Real Estate.

## **10.6 Información sobre la Sociedad**

### **10.6.1. Política del Grupo**

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 la Política de LOPD, entre otras.

### **10.6.2 Compromisos de la empresa con el desarrollo sostenible**

#### *10.6.2.1 Impacto de la actividad del Grupo en el empleo, el desarrollo local, las poblaciones locales y el territorio*

A 31 de diciembre de 2019, el Grupo dispone de 28 centros propios de trabajo y una red de más de 2.000 colaboradores distribuidos por todo el territorio nacional (16 centros propios y una red de más de 2.500 colaboradores en 2018). Es por ello, que para el presente informe se considera como local el territorio nacional. De este modo, el 99% de nuestros proveedores son locales (96% en 2018) y el 1% de nuestros proveedores se encuentran fuera del territorio nacional (4% en 2018).

#### *10.6.2.2 Relaciones mantenidas con los actores de las comunidades locales y las modalidades de diálogo con estos*

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 Haya 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.

#### 10.6.2.3 Acciones de asociación o patrocinio

Desde el Grupo patrocinamos encuentros profesionales vinculados al sector inmobiliario, tales como jornadas y eventos. Durante 2019 colaboramos activamente en más de 40 jornadas y colaboraciones profesionales y participamos en la Asociación de Promotores de la Comunidad Valenciana y en la Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Comunidad de Madrid (8 jornadas en 2018).

Dentro del programa *Haya Contigo*, se han realizado las siguientes aportaciones a entidades sin ánimo de lucro durante 2019:

- Fundación Adecco: aportación para la campaña "*Día Internacional de la Mujer*" centrada en la mejora de la empleabilidad de la Mujer en riesgo de exclusión social en el mercado laboral y para la campaña "*Día Internacional de la Eliminación de la violencia contra la Mujer*" centrada en la sensibilización y concienciación de la integración de las mujeres víctimas de violencia de género.
- Fundación El Sueño de Vicky: fundación que financia proyectos de investigación contra el cáncer infantil.
- Fundación AON España: competición deportiva que ha contado con la participación de varias empresas relevantes compitiendo entre sí en diferentes modalidades deportivas (fútbol, pádel, tenis, running...), facilitando la recaudación de fondos destinados a la integración social y laboral de personas procedentes de grupos en riesgo de exclusión social.
- Asociación Asperger de Almería: carrera solidaria con la finalidad de recaudar fondos para mejorar la calidad de vida de personas con síndrome de Asperger u otro TEA.
- Fundación Síndrome de Down Madrid: torneo de Fútbol 7 solidario que cuenta con la participación en cada equipo con un jugador con Síndrome de Down, con la finalidad de tratar de recaudar fondos para favorecer la plena integración familiar, laboral, escolar y social de este colectivo.
- Fundación Asindown de Valencia: Haya Real Estate ha puesto en marcha la iniciativa "*K pasa con mi casa*", junto a la Fundación Asindown - Valencia, que tiene como objetivo formar a las personas con síndrome de Down para que puedan tener una vida independiente.

El Grupo realizó una aportación anual de 6.100 euros en relación con las aportaciones mencionadas anteriormente (3.000 euros en 2018). Además, el Grupo realiza una colaboración con la Fundación Adecco para la integración de empleados con discapacidad, habiendo realizado en 2019 una aportación por importe total de 121 miles de euros (106 miles de euros en 2018).

Además, mediante su intermediación, el Grupo gestiona el alquiler social de sus cuatro principales clientes.

#### 10.6.2.4 Inclusión en la política de compras de cuestiones sociales, de igualdad de género y ambientales

Para la contratación de proveedores, el Grupo cuenta con su propio 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.

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.

#### *10.6.2.5 Consumidores*

##### *10.6.2.5.1 Medidas para la salud y seguridad de los consumidores*

Dada la actividad desarrollada por el Grupo y el modelo de negocio seguido, no se considera que este aspecto sea de relevancia para el presente informe.

##### *10.6.2.5.2 Sistemas de reclamación, quejas recibidas y resolución de las mismas*

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 que adquieren los inmuebles de nuestros clientes también (clientes finales) 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 2019, hemos gestionado un total de 4.928 reclamaciones, las cuales han sido contestadas en su totalidad (en 2018 hubo un total de 4.645, siendo todas contestadas).

#### **10.6.3 Información fiscal**

La cifra de negocio del Grupo a 31 de diciembre de 2019 ha ascendido a 293,6 millones de euros (273,7 millones de euros en 2018). El resultado de explotación del Grupo ha sido de -28,1 y 20,0 millones de euros en los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente, siendo el resultado del ejercicio 2019 y 2018 -37,4 y -0,4 millones de euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2019 el Grupo no ha realizado ningún pago referido al Impuesto de Sociedades del 2019 (en 2018 realizó un pago por un total de 4.184 miles de euros). Tal y como se menciona en la nota 18 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 2019 y 2018 no se han realizado pagos fraccionados del Impuesto de Sociedades, siendo las deducciones por innovación tecnológica aplicadas de 679 y 1.274, respectivamente durante los citados ejercicios.

Asimismo, en los ejercicios 2019 y 2018 el Grupo no ha recibido subvenciones públicas de ningún tipo.

## **10.7 Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio**

### Procedimiento de despido colectivo

Con fecha 20 de enero de 2020 la Sociedad dominante del Grupo 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 10 de marzo de 2020 la Sociedad dominante y la mayoría de los miembros de la comisión representativa han llegado a un acuerdo en el que han definido el número total de despidos, la cuantía por despido y un período para la adhesión voluntaria al procedimiento de despido colectivo. Este periodo voluntario se ha prolongado hasta el 22 de marzo de 2020. A la fecha de este estado de información no financiera consolidado no se conoce aún el número total de despidos a realizar en el marco de esta reestructuración ni las personas afectadas.

### COVID-19

Con la aparición del Coronavirus COVID-19 en los primeros meses de 2020, el Grupo, está trabajando en colaboración con sus clientes, empleados, proveedores y acreedores, junto con otras partes interesadas, para monitorizar y gestionar en todo momento la evolución de las operaciones.

La expansión global del Coronavirus COVID-19 está suponiendo un descenso generalizado de la actividad en España, incluida la del Grupo, no siendo posible evaluar a la fecha del presente estado de información no financiera consolidado si dicha situación se mantendrá y en qué medida, en el futuro. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para las operaciones del Grupo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Por todo ello, a la fecha del presente estado de información no financiera consolidado es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Grupo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo, si bien la Dirección del Grupo ha realizado una evaluación preliminar de la situación actual conforme a la mejor información disponible, destacando en relación a las operaciones del Grupo, la Dirección del mismo prevé una fuerte disminución de la venta de bienes inmuebles y de la recuperación de préstamos en los próximos meses. En el citado contexto el Grupo tiene una estructura de costes con un fuerte componente variable, que disminuye proporcionalmente con la disminución de las ventas efectuadas. Finalmente, debido a la naturaleza de los contratos de gestión de activos a largo plazo, la dirección del Grupo espera que cualquier impacto a corto plazo en las ventas se recupere durante el período restante de la vida de los contratos.



### 10.8 Índice de contenidos de la Ley 11/2018 de información no financiera y diversidad

| Contenido  | Apartados  | Criterio de Reporting   |
|--|--|---|
| Modelo de negocio<br>- Descripción del modelo de negocio<br>- Objetivos y estrategias<br>- Principales factores y tendencias que afectan a la evolución futura   | 10.1   | GRI 102-2<br>GRI 102-7<br>GRI 102-15  |
| Cuestiones sociales y relativas al personal<br>- Enfoque de gestión<br>- Empleo<br>• Número y distribución de empleados por país, sexo, edad y clasificación Profesional<br>• Distribución de modalidades de contrato de trabajo y promedio anual por sexo, edad y clasificación profesional<br>• Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional<br>• Remuneraciones medias por sexo, clasificación profesional y edad<br>• Brecha salarial<br>• Remuneración media de consejeros y directivos<br>• Porcentaje de empleados con discapacidad<br>- Organización del trabajo<br>• Organización del tiempo de trabajo<br>• Absentismo<br>• Medidas para facilitar la conciliación<br>- Seguridad y Salud<br>• Condiciones de seguridad y salud en el trabajo<br>• Indicadores de siniestralidad<br>- Relaciones sociales<br>• Organización del diálogo social<br>• Balance de los convenios en el campo de la seguridad y salud<br>- Formación<br>• Políticas implementadas en el campo de la formación<br>• Indicadores de formación<br>- Accesibilidad universal personas con discapacidad<br>- Igualdad | 10.3.1<br>10.3.2.1<br>10.3.2.1.1<br>10.3.2.1.2<br>10.3.2.1.3<br>10.3.2.1.4<br>10.3.2.1.5<br>10.3.2.1.6<br>10.3.2.1.8<br>10.3.2.2<br>10.3.2.2.1<br>10.3.2.2.2<br>10.3.2.2.3<br>10.3.3<br>10.3.4<br>10.3.5<br>10.3.6<br>10.3.7 | GRI 103-2<br>GRI 102-8<br>GRI 102-9<br>GRI 401-1<br>GRI 405-2<br>GRI 405-2<br>GRI 102-35<br>GRI 405-1<br>GRI 401-3<br>GRI 403-2<br>GRI 401-3<br>GRI 103-2 , GRI 403-3<br>GRI 403-2<br>GRI 103-2, GRI 402-1, GRI 403-1<br>GRI 403-4<br>GRI 404-2<br>GRI 404-1<br>GRI 405-1<br>GRI 405-1, GRI 405-2 |
| Cuestiones medioambientales<br>- Enfoque de gestión<br>- Gestión ambiental<br>- Medidas para prevenir la contaminación<br>- Economía circular, uso sostenible de los recursos y prevención de residuos<br>• Consumo de materias primas<br>• Medidas para mejorar la eficiencia energética<br>• Consumo directo de energía<br>• Uso de energías renovables<br>- Cambio climático<br>• Emisiones de gases de efecto invernadero<br>- Biodiversidad   | 10.2.1<br>10.2.1<br>10.2.2<br>10.2.1<br>10.2.2<br>10.2.3   | GRI 103-2<br>GRI 102-11, GRI 307-1, GRI 305-1 GRI 305-2<br>305-3<br>GRI 306-2<br>GRI 301-1<br>GRI 302-4, GRI 302-5<br>GRI 302-3<br>GRI 302-1<br>GRI 305-5<br>GRI 103-2 (con visión al GRI 304 Biodiversidad)  |
| Cuestiones sobre el respeto de los derechos humanos<br>- Enfoque de gestión<br>- Aplicación de procedimientos de debida diligencia<br>- Medidas de prevención y gestión de posibles abusos cometidos<br>- Denuncias por casos de vulneración de los derechos humanos<br>- Promoción y cumplimiento de las disposiciones de la OIT  | 10.4.1<br>10.4.2<br>10.4.2<br>10.4.3<br>10.4.4   | GRI 103-2<br>GRI 102-17<br>GRI 412-1, GRI 410-1<br>GRI 102-17, GRI 411-1, GRI 419-1<br>GRI 407-1, GRI 409-1   |

| Contenido   | Páginas  | Criterio de Reporting           |
|---|----------|---------------------------------|
| Cuestiones relativas a la lucha contra la corrupción y el soborno |          |                                 |
| - Enfoque de gestión  | 10.5.1   | GRI 103-2                       |
| - Medidas para prevenir la corrupción y el soborno                | 10.5.2   | GRI 205-1, GRI 205-2, GRI 201-1 |
| - Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales             | 10.5.2   | GRI 102-16 GRI 102-17 GRI 103-2 |
| - Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro       | 10.6.2.3 | GRI 201-1 GRI 413-1             |
| Cuestiones relativas al compromiso social                         |          |                                 |
| - Enfoque de gestión  | 10.6.1   | GRI 103-2                       |
| - Compromisos de la empresas con el desarrollo sostenible         | 10.6.2.1 | GRI 102-43 GRI 413-1 GRI 413-2  |
| - Gestión responsable de la cadena de suministro                  | 10.6.2.4 | GRI 308-1 GRI 308-2             |
| - Gestión de la relación con los consumidores                     | 10.6.2.5 | GRI 416-1, GRI 416-2, GRI 417-1 |
| - Información fiscal y transparencia                              | 10.6.3   | GRI 201-1 GRI 201-4             |
| • Impuesto sobre beneficios pagado                                |          | GRI 201-1                       |

## **INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE DEL ESTADO DE INFORMACIÓN NO FINANCIERA CONSOLIDADO DE HAYA REAL ESTATE, S.A.U. Y SOCIEDAD DEPENDIENTE DEL EJERCICIO 2019**

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 2019 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 2019 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 2019.
- 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 2019.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINFC del ejercicio 2019 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 2019 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

27 de marzo de 2020

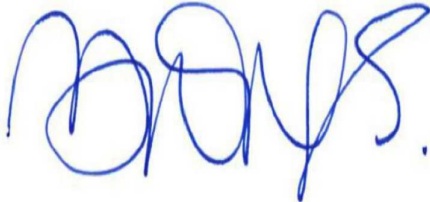
### **Formulación de cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado**

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, 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 26 de marzo de 2020 del consejo de administración, con vistas a su verificación por los auditores y posterior aprobación por el accionista único. Dicha reunión tuvo naturaleza telemática, de acuerdo con el contenido del RDL 8/2020, de 17 de marzo, con el fin de preservar la salud de las personas y evitar la propagación del COVID 19, motivo por el cual las cuentas anuales consolidadas debidamente formuladas adjuntas 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), representado por D. Carlos Abad Rico.
- Charlotte Insinger (NIE Y-5814845-E)
- Cees Maas (NIE Y-3170330-R)
- Manuel Gonzalez Cid (DNI 51361870-H)

Las cuentas anuales consolidadas están extendidas en 59 folios, páginas de la 1 a la 59, y el informe de gestión consolidado, que incluye el estado de información no financiera, está extendido en 38 folios, páginas de la 1 a la 38.

Firmado la secretaria del consejo



Dña. Ana Suárez Garnelo