

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

Cuentas Anuales Consolidadas
del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2018 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 sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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 ha adquirido la exclusividad de la gestión de los activos inmobiliarios del grupo Bankia, y ha reconocido el correspondiente activo intangible, sujeto a amortización, cuyo valor neto contable asciende a 100.387 miles de euros al 31 de diciembre de 2018. 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.

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 en el ejercicio 2018, 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 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 2018 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 inversor 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 y márgenes brutos), hemos realizado un análisis independiente de sensibilidad.

Hemos involucrado a nuestros expertos internos en valoraciones para evaluar la razonabilidad de la tasa de descuento considerada, así como el factor de riesgo utilizado por 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 cuatro 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 obtener, de los cuatro principales clientes, confirmación de los ingresos registrados en la cuenta de resultados consolidada adjunta, correspondientes a las comisiones devengadas en las transacciones de activos gestionados por el Grupo en el ejercicio, a las comisiones por la gestión de los activos y al resto de los aspectos sujetos a comisión de acuerdo a los contratos de prestación de servicios formalizados con los citados clientes, y de los saldos comerciales, registrados al cierre del ejercicio con los mismos.

Adicionalmente, hemos realizado pruebas para verificar la ocurrencia y exactitud de los ingresos reconocidos en 2018 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, facturados 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 4.14 y 15 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas).

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2018, 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 2018 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.

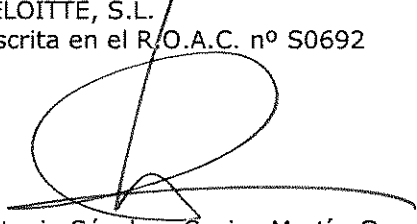
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas

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 black ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line and a small flourish.

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

27 de marzo de 2019

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**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de euros)

ACTIVO	Notas	31/12/2018	31/12/2017
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos intangibles	5	355.419	344.878
Propiedad, planta y equipos		2.841	1.815
Inversiones financieras a largo plazo	7	88.675	88.468
Activos por impuesto diferido	18.6	14.261	10.297
Fondo de comercio	6	6.079	6.079
Total activos no corrientes		467.275	451.537
ACTIVOS CORRIENTES:			
Activos financieros a corto plazo-		142.663	174.033
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	9	120.986	131.527
Inversiones financieras a corto plazo	7	656	496
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9	21.021	42.010
Otros activos corrientes		262	326
Total activos corrientes		142.925	174.359
TOTAL ACTIVO		610.200	625.896
PATRIMONIO NETO:			
Capital suscrito	10.1	9.683	9.683
Prima de emisión	10.2	45.831	45.831
Reservas de la Sociedad dominante	10.3	13.684	2.118
Reservas de las dependientes	10.3	4.101	2.201
Aportaciones de socios	10.4	3.900	3.900
Resultado del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante		(445)	32.570
Dividendo a cuenta		-	(14.063)
Patrimonio neto atribuible a la Sociedad dominante		76.754	82.240
Total patrimonio neto		76.754	82.240
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Deudas con entidades de crédito	11	466.086	464.011
Provisiones a largo plazo		288	35
Ingresos diferidos		-	201
Pasivos por impuesto diferido		-	-
Total pasivos no corrientes		466.374	464.247
PASIVOS CORRIENTES:			
Deudas con entidades de crédito, obligaciones y otros valores negociables	11	3.127	21.065
Otros pasivos financieros	5	4.989	6.908
Otros pasivos corrientes	12	14.557	23.204
Acreedores comerciales	12	36.500	28.194
Acreedores con empresas de Grupo y asociadas	20.2	7.899	38
Total pasivos corrientes		67.072	79.409
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		610.200	625.896

Las notas explicativas 1 a 24 adjuntas forman parte integrante del estado de situación financiera consolidado a 31 de diciembre de 2018.

5

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

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA

DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO

EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de euros)

	Notas	2018	2017
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios	15	273.748	256.580
Otros gastos de explotación	16.2	(92.242)	(63.142)
Gastos de personal	16.1	(54.794)	(50.908)
Amortización	4.4 y 5	(106.687)	(80.494)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		-	(12)
Resultado de explotación		20.025	62.024
Ingresos financieros		5.208	495
Gastos financieros	11	(27.895)	(19.207)
Resultado financiero		(22.687)	(18.712)
Resultado antes de impuestos		(2.662)	43.312
Impuesto sobre Sociedades	18.4	2.217	(10.742)
Resultado del ejercicio de operaciones continuadas		(445)	32.570
Resultado del ejercicio		(445)	32.570
Atribuible al Socio Único de la Sociedad dominante	17	(445)	32.570
Beneficio por acción			
Básico y diluido (en Euros)	22	(0.05)	3.36

Las notas explicativas 1 a 24 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2018.



**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 2018**

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

	Notas	2018	2017
RESULTADO DE LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (I)		(445)	32.570
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)		-	-
Transferencia a la cuenta de resultados consolidada		-	-
TOTAL TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA (III)		-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(445)	32.570

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 2018.

23

**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 2018**

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
Saldo al 31 de diciembre de 2016	9.683	51.826	15.201	215	-	31.334	-	108.259
Traspos a ganancias acumuladas	-	-	29.348	1.986	-	(31.334)	-	-
Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2017	-	-	-	-	-	32.570	-	32.570
Dividendos pagados	-	(5.995)	(42.431)	-	-	-	(14.063)	(62.489)
Otros	-	-	-	-	3.900	-	-	3.900
Saldo al 31 de diciembre de 2017	9.683	45.831	2.118	2.201	3.900	32.570	(14.063)	82.240
Traspos a ganancias acumuladas	-	-	6.832	11.675	-	(32.570)	14.063	-
Ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	(445)	-	(445)
Distribución de dividendos	-	-	(5.037)	-	-	-	-	(5.037)
Otros (Nota 2)	-	-	9.771	(9.775)	-	-	-	(4)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	9.683	45.831	13.684	4.101	3.900	(445)	-	76.754

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 2018.

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE

AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de euros)

	Notas	2018	2017
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado antes de impuestos		(2.662)	43.312
Ajustes al resultado:			
Amortización de activos (+)	4.4 y 5	106.687	80.494
Ingresos financieros (-)		(5.208)	(495)
Gastos financieros (+)		27.895	19.207
Provisiones, deterioros y pérdidas por enajenaciones (+)		347	(329)
Otros ingresos y gastos (sin salida de efectivo)	10.4	-	3.900
Resultado ajustado		127.059	146.089
Impuestos sobre beneficios satisfechos		(4.184)	(11.284)
Aumento/Disminución en el activo y pasivo circulante			
(Aumento)/Disminución de cuentas de activo corriente		(7.475)	(44.559)
Aumento/(Disminución) de cuentas de pasivo corriente		9.727	3.474
Aumento/Disminución de otros activos y pasivos no corrientes		(203)	201
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)		124.924	93.921
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones:			
Activos materiales		(1.027)	(845)
Activos intangibles de contratos	1 y 6	(107.687)	(85.000)
Otros activos intangibles		(11.038)	(19.167)
Otros activos financieros		(198)	(29)
Inversiones en empresas del Grupo	2 y 7	-	(91.990)
Cobros por desinversiones:			
Activos materiales		-	1
Otros activos financieros e intereses recibidos		-	40
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (2)		(119.950)	(196.990)
3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:			
Dividendos pagados		-	(62.489)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero:			
Obtención de financiación con-			
Entidades de crédito		-	468.920
Otras entidades		-	28
Cancelación de financiación con-			
Empresas del Grupo	11	-	(55.473)
Entidades de crédito	11	-	(246.710)
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito, bonos y otros		(25.963)	(8.171)
Intereses pagados por deudas con empresas del Grupo		-	(6.939)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)		(25.963)	89.166
4. Aumento/Disminución neta del efectivo o equivalentes (1+2+3)		(20.989)	(13.903)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		42.010	55.581
Entrada en el perímetro de consolidación		-	332
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		21.021	42.010

Las notas explicativas 1 a 24 adjuntas forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2018.

M

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

Memoria consolidada del
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2018

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 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.

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 4 de mayo de 2018.

La Sociedad dominante es una sociedad unipersonal, íntegramente participada por Promontoria Holding 62, B.V. (en adelante, el Socio 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 Socio Único, así como los saldos y transacciones que mantiene con el mismo. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017, formuladas el 28 de marzo de 2018 por el Consejo de Administración de la Sociedad dominante, fueron aprobadas por el Socio Único el 20 de abril de 2018.

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 ha formalizado un nuevo contrato con Bankia, el cual reemplaza el contrato anterior firmado en 2013. El nuevo contrato modifica los términos del anterior contrato, en el cual se añade 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 ha resuelto 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 ha ascendido a un total de 107.687 miles de euros. Un total de 40.854 miles de euros se han pagado en el momento de la formalización del nuevo contrato, 20.000 miles de euros se han pagado en julio 2018 y 46.833 miles de euros se han abonado en octubre 2018.

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 presta la Sociedad dominante se concentran en la gestión de activos inmobiliarios y financieros, por la que la Sociedad dominante cobra una comisión (comisión de gestión de activos), y en las actividades de comercialización o recobro de los mismos, por las que la Sociedad dominante cobra una comisión adicional en función de las operaciones formalizadas en el ejercicio (comisión por actividad) .

De acuerdo con el citado contrato de prestación de servicios de gestión, el volumen de los activos bajo gestión de la Sociedad dominante no sufrirá nuevas entradas durante la duración del contrato, el cual vence 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 ha formalizado un contrato con Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. ("BBVA") y otras sociedades vinculadas ("Grupo BBVA") para la gestión en exclusiva de determinados activos inmobiliarios propiedad del Grupo BBVA, por un periodo de ocho años y una posible renovación de hasta dos años adicionales. El contrato suscrito no ha requerido ningún pago por parte de la Sociedad dominante.

En la misma fecha, la Sociedad dominante ha firmado 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 Sociedad dominante por sí misma esté preparada para realizar dichos servicios.

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 2018

Sociedad	Participación directa	Miles de Euros						Valor neto según libros de la participación
		Capital (b)	Prima de emisión (b)	Reservas (b)	Aportaciones de socios (b)	Resultado de explotación (b)	Resultado del ejercicio (b) (c)	
Sociedad dominante- Haya Real Estate, S.A.U. (a) (d)	-	9.683	45.831	13.318	3.900	18.328	(1.898)	-
Sociedad del Grupo- 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 serán auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Datos obtenidos de los respectivos estados financieros 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 las sociedades dependientes se encuentra pignorada en garantía por la emisión de bonos (véase Nota 11).

Mj.

Ejercicio 2017

Sociedad	Participación directa	Miles de Euros							Valor neto según libros de la participación	
		Capital (b)	Prima de emisión (b)	Reservas (b)	Aportaciones de socios (b)	Dividendo a cuenta (b)	Resultado de explotación (b)	Resultado de ejercicio (b) (c)		Valor teórico contable de la participación
Sociedad dominante- Haya Real Estate, S.A.U. (a) (d)	-	9.683	45.831	1.937	3.900	(14.063)	45.945	20.711	-	-
Sociedad del Grupo- Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (a) (d)	100%	1.000	-	8.107	-	-	2.569	1.899	11.006	11.171
Haya Finance 2017, S.A.U. (a) (d)	100%	60	-	-	-	-	(1)	(449)	(389)	60
Mihabitans Cartera, S.A.U. (a) (d)	100%	60	-	133	-	-	13.914	10.225	10.418	200
Housell Inmo Online Services, S.L.U. (a) (e)	-	30	270	-	3.600	-	(3.397)	(2.549)	-	-

(a) Sociedades cuyas cuentas anuales al 31 de diciembre de 2017 han sido auditadas por Deloitte, S.L.

(b) Datos obtenidos de los respectivos estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

(c) No existen resultados por operaciones discontinuadas.

(d) La totalidad de los instrumentos de patrimonio representativos del capital de las sociedades dependientes se encuentra pignorada en garantía por la emisión de bonos (véase Nota 11).

(e) Sociedad que ya no formaba parte del perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2017.

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.

Variación en el perímetro de consolidación

Ejercicio 2018

Con fecha 20 de junio de 2018 el Socio Único ha aprobado 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 tiene impacto alguno en los estados financieros consolidados del Grupo.

Con fecha 31 de enero de 2018, la Sociedad dominante ha constituido 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 ha vendido la totalidad de sus acciones en la nueva sociedad a su Socio 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 es Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U.

Ejercicio 2017

Con fecha 8 de agosto de 2017, el Grupo tomó el control sobre la entidad Mihabitans. La toma de control del Grupo sobre la citada sociedad se formalizó mediante la adquisición por el Socio Único del 100% de las acciones representativas del capital social de Mihabitans, acciones que fueron adquiridas a su vez por la Sociedad dominante el 27 de noviembre de 2017, por el mismo importe.

El 27 de noviembre de 2017, la entidad Haya Finance 2017, S.A.U. entró en el perímetro de consolidación.

El 28 de febrero de 2017, la Sociedad dominante constituyó una nueva sociedad, Gestión Integral de Marketing Inmobiliario Online, S.L.U. (ahora "Housell Immo Online Services, S.L.U."), dedicada principalmente a la intermediación en la venta de activos inmobiliarios privados en Internet. Con fecha 27 de noviembre de 2017, la Sociedad dominante vendió la totalidad de las participaciones representativas del capital de la citada sociedad a su Socio Único, por un importe de 3.900 miles de euros.

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 2017 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 2018.
- De forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2018 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 2018, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, y las cuentas individuales de Haya Real Estate, S.A.U. y de la sociedad dependiente, se someterán a la aprobación de los respectivos Socios o Accionistas 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 2018 (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 2018 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 2018 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2017.

3.3 Información comparativa

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas referida al ejercicio anual terminado a 31 de diciembre de 2018 se presenta exclusivamente a efectos comparativos con la información del ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2017.

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 2018 y 2017.

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 2018 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 2018.

3.6 Normas e interpretaciones aplicadas

En el ejercicio 2018, 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 2018

Durante el ejercicio anual 2018 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
Nuevas normas		
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes (publicada en mayo de 2014) y sus clarificaciones (publicadas en abril de 2016)"	La nueva norma de ingresos afecta en mayor o menor medida de forma transversal a todas las industrias y sectores. Sustituye a todas las normas actuales e interpretaciones vigentes sobre ingresos. El modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque conceptual muy distinto que puede dar lugar a cambios importantes en el perfil de ingresos.	1 de enero de 2018
NIIF 9 "Instrumentos financieros" (publicada en julio de 2014)	Esta norma consta de tres grandes apartados: clasificación y valoración, coberturas y deterioro. El modelo de clasificación y valoración de activos financieros tiene como eje central el modelo de negocio y las características del activo financiero. El enfoque del modelo de contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo, exigiendo menos reglas. Por último, el modelo de deterioro se basa en las pérdidas esperadas, frente al anterior modelo basado en las pérdidas incurridas.	1 de enero de 2018
Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIIF 2 "Clasificación y valoración de pagos basados en acciones" (publicada en junio de 2016)	Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.	1 de enero de 2018
Modificaciones a la NIIF 4 "Contratos de seguros" (publicada en septiembre de 2016)	Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 ("overlay approach") o su exención temporal.	1 de enero de 2018
Modificación a la NIC 40 "Reclasificación de inversiones inmobiliarias" (publicada en diciembre de 2016)	La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016 (publicada en diciembre de 2016)	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones y anticipos en moneda extranjera" (publicada en diciembre de 2016)	Esta interpretación establece la "fecha de transacción" a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.	1 de enero de 2018

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La NIIF 15 es la norma comprensiva de reconocimiento de ingresos con clientes. Los nuevos requisitos de la citada norma establecen que los ingresos deben reconocerse de forma que la transferencia al cliente de los bienes o servicios se muestre por un importe que refleje la contraprestación a la que el Grupo espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. En concreto, establece un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en cinco pasos:

- Paso 1: Identificar el contrato o los contratos con un cliente
- Paso 2: Identificar las obligaciones del contrato

- Paso 3: Determinar el precio de la transacción
- Paso 4: Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones del contrato
- Paso 5: Reconocer los ingresos cuando (o a medida que) la entidad cumple cada una de las obligaciones.

Según la NIIF 15, una entidad reconoce los ingresos cuando (o a medida que) se satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios subyacentes a la obligación de desempeño se transfiere al cliente.

El Grupo reconoce ingresos derivados fundamentalmente de servicios relacionados con la gestión de activos inmobiliarios y préstamos concedidos a empresas del sector inmobiliario según se describe en las Notas 4.14 y 16. Los ingresos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación, entendiendo ésta que se ha realizado en su totalidad cuando se han perfeccionado todos los hitos de la misma. Posteriormente, el Grupo aplica al precio de venta del activo inmobiliario gestionado y/o al importe amortizado del préstamo bajo gestión, un porcentaje de comisión conforme a la naturaleza de cada venta de activo inmobiliario y/o de cada amortización de activo crediticio de cada cliente según los correspondientes contratos de prestación de servicios de gestión que rigen su actividad.

La Dirección del Grupo ha determinado que el servicio relacionado con la gestión de activos inmobiliarios y préstamos a empresas del sector inmobiliario representa una única obligación de desempeño y los ingresos deben reconocerse cuando el control de los servicios, anteriormente descritos, se transfieren al cliente.

De acuerdo con la NIIF 15, el Grupo requiere que el precio de la transacción se asigne a las obligaciones de desempeño en base a sus respectivos precios de venta independientes, en lugar del actual valor residual. El precio de la transacción será el mismo que el precio de venta independiente del servicio anteriormente descrito. Los pagos efectuados a los clientes para obtener la exclusividad bajo contratos de servicio a largo plazo continúan siendo reconocidos como activos intangibles y se amortizan durante el plazo del contrato, ya que son costes necesarios para obtener los contratos.

Con respecto a la obligación de desempeño identificada, el momento de reconocimiento de ingresos ha permanecido igual con la entrada en vigor de la NIIF 15.

Además, aunque tal y como se indica en la Nota 15, el Grupo está contractualmente sujeto a la medición de unos indicadores de nivel de servicio por parte de sus clientes, dichos indicadores no representan diferentes obligaciones de desempeño bajo NIIF 15. De acuerdo con los contratos de prestación de servicios, el incumplimiento de los citados indicadores conlleva penalizaciones que, en caso de producirse, la Dirección del Grupo registra como una reducción de los ingresos del contrato de servicio en cuestión.

La entrada en vigor de la NIIF 15 no ha supuesto modificación alguna en el estado de situación financiera consolidado ni en la cuenta de resultados consolidada.

NIIF 9 Instrumentos financieros

Todos los activos y pasivos financieros (principalmente, las cuentas por cobrar, el crédito al Socio Único, las otras inversiones financieras, los bonos emitidos y las cuentas a pagar del Grupo) están sujetos a lo dispuesto en NIIF 9.

NIIF 9 sustituye a la NIC 39 a partir del ejercicio iniciado el 1 de enero de 2018 y afecta tanto a instrumentos financieros de activo como de pasivo, cubriendo tres grandes bloques: clasificación y medición, deterioro de valor y contabilidad de instrumentos financieros derivados. Existen diferencias muy relevantes con la norma actual de reconocimiento y medición de los instrumentos financieros, siendo las más significativas:

- Las inversiones en activos financieros cuyos flujos de caja contractuales consistan exclusivamente en pagos de principal e intereses y a su vez el modelo de gestión de dichos activos sea mantenerlos para la obtención de los flujos contractuales, en general, se valorarán a coste amortizado. Para los mismos activos, cuando el modelo de negocio sea la obtención de los flujos contractuales y la venta de los activos, se medirán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todos los demás activos financieros que no consistan exclusivamente en el pago de principal e interés y el modelo de gestión sea la venta de los mismos se medirán a su valor razonable con cambios en la cuenta de resultados. Sin embargo, el Grupo puede optar irrevocablemente por presentar en el "Otro resultado integral" los cambios posteriores en el valor razonable de determinadas inversiones en instrumentos del patrimonio y, en general, en este caso solo los dividendos se reconocerán posteriormente en el resultado.
- Con respecto a la valoración de los pasivos financieros designados opcionalmente en la categoría de valor razonable con cambios en resultados, el importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo propio de crédito deberá presentarse en el "Otro resultado integral", a menos que esto cree o aumente una asimetría contable en el resultado, y no se reclasificará posteriormente a la cuenta de resultados consolidada.
- En relación con el deterioro de valor de los activos financieros, NIIF 9 requiere la aplicación de un modelo basado en la pérdida esperada, frente al modelo de NIC 39 estructurado sobre la pérdida incurrida. Bajo dicho modelo el Grupo contabilizará la pérdida esperada, así como los cambios en ésta a cada fecha de presentación, para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde la fecha de reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que se produzca un evento de deterioro antes de reconocer una pérdida crediticia.
- NIIF 9 ha aportado un mayor grado de flexibilidad en cuanto a las clases de operaciones aptas para la aplicación de contabilidad de coberturas ampliando las clases de instrumentos que cumplen con los criterios para su consideración como instrumentos de cobertura, y en cuanto a las clases de componentes de riesgo de las partidas no financieras que son aptas para la contabilización de coberturas. Se ha revisado el test de eficacia, que ha sido sustituido por el principio de "relación económica". La evaluación retroactiva de la eficacia de la cobertura ha dejado de ser necesaria.

Basándose en el análisis de los activos y pasivos financieros del estado de situación financiera consolidado para el ejercicio 2018, la Dirección del Grupo ha procedido a evaluar el impacto de la NIIF 9 tal y como se detalla a continuación:

Clasificación y valoración

El Grupo realizó renegociaciones de sus pasivos financieros (préstamo sindicado) que de acuerdo a lo previsto en NIC 39 fueron consideradas sustanciales y en consecuencia requirieron la cancelación del pasivo financiero original y el consiguiente reconocimiento de un nuevo pasivo financiero. El tratamiento previsto por NIIF 9 no difiere del tratamiento contable bajo NIC 39, por lo que no se han producido cambios significativos en la valoración y clasificación de los activos y pasivos financieros.

Deterioro de valor

La nueva norma reemplaza los modelos de "pérdida incurrida" establecidos en NIC 39 por el modelo de "pérdida esperada". Este modelo requiere el registro en la fecha de reconocimiento inicial de los activos financieros, así como de los importes pendientes de cobro a clientes de la pérdida esperada que resulte de un evento de "default" durante los próximos doce meses o durante toda la vida del contrato.

El Grupo tiene dotadas provisiones sobre los deudores comerciales. Derivado de la evaluación sobre los impactos bajo el modelo de pérdida esperada, la Dirección del Grupo considera que no hay cambios significativos en el deterioro de valor de los activos financieros.

Contabilidad de instrumentos financieros derivados

El Grupo no mantiene a 31 de diciembre de 2018 ningún instrumento de cobertura y, en caso de contratar alguno en el futuro, el Grupo aplicará las nuevas normas sobre contabilidad de coberturas.

3.7.2 Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2017 (aplicables de 2019 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
Aprobadas para su uso en la UE		
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 incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá 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 permitirá 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
No aprobadas para su uso en la UE		
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 con el objetivo de que la entidad proporcione	1 de enero de 2021 (1)

Normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
	información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información financiera determinar el efecto que los contratos de seguros tienen en los estados financieros.	
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
Modificación a la NIIF 3 "Definición de negocio" (publicada en octubre de 2018)	Clarificaciones a la definición de negocio.	1 de enero de 2020
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

(1) La fecha de primera aplicación de esta norma está siendo revisada por el IASB, y es posible que se retrase 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. Para las que entran en vigor a partir de 2019, en especial la NIIF 16, el Grupo ha realizado una evaluación de los impactos que la aplicación de esta norma podría tener en las cuentas anuales consolidadas una vez sea aplicada tal y como se detalla a continuación. Tras dicha evaluación, el Grupo ha concluido que los impactos de la aplicación de esta norma no serán significativos en el momento de su adopción.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 entrará en vigor el 1 de enero de 2019 y sustituirá a la NIC 17 y a las interpretaciones asociadas a las actuales. La novedad central de la NIIF 16 radica en la eliminación del modelo de contabilidad dual para los arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero, que se registran dentro del balance, y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras. En su lugar, se desarrolla un modelo único, dentro del balance, que es similar al de arrendamiento financiero actual.

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, por tanto, reconocerá en la fecha de inicio del arrendamiento un derecho de uso del activo y un pasivo por los pagos futuros. Posteriormente, el activo se amortizará a través de la cuenta de resultados consolidada y, el pasivo financiero se compensará 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 analizado a fecha de cierre del ejercicio el impacto de la norma, contemplándose los siguientes aspectos:

- Se han identificado los contratos de arrendamiento que al cierre del ejercicio se encuentran vigentes, 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.

La norma podrá aplicarse de forma retroactiva a cada periodo anterior presentado o retroactivamente con el efecto acumulado como un ajuste al saldo de apertura en la fecha de aplicación inicial de la norma. El Grupo decidirá aplicar este segundo método, es decir, sin modificación de la información comparativa y donde reconocerá el efecto acumulado de la aplicación inicial de los nuevos criterios como un ajuste a reservas en el primer ejercicio de adopción de esta norma (1 de enero de 2019). A 1 de enero de 2019 el activo por derecho de uso será equivalente al pasivo por arrendamiento, ascendiendo el importe a unos 4,7 millones de euros, con vencimientos desde 2021 hasta 2023.

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 periodo 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 2018 y 2017, 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. No obstante, la Sociedad dominante adquirió en el ejercicio 2014 una aplicación informática para la valoración de carteras cuyo coste asciende a 2.000 miles de euros, y para la cual se estimó una vida útil de seis años.

Otros activos intangibles

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

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 período necesario para obtener la información requerida que en ningún caso será superior a un año. Los efectos de los ajustes realizados en este período 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 2018 (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.

La dotación del ejercicio 2018 correspondiente a la amortización del inmovilizado material ha ascendido a 808 miles de euros (672 miles de euros en el ejercicio 2017).

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 operativos

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

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

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

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. Desde el 1 de enero de 2018, 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 2018 y 2017 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 2018, el Grupo ha registrado un importe de 6 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 (14 miles de euros al 31 de diciembre de 2017).

Una sociedad vinculada al Socio 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 su permanencia en el 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 los inversores, y está indexada a los citados retornos de efectivo, mediante porcentajes acordados con cada persona acogida al plan. El derecho a percibir la retribución descrita nace en el momento en que sea superada la tasa interna de retorno mínima y será vigente hasta un evento de salida de los inversores, según se ha definido en el plan (véase Nota 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 2018, 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 288 y 1 mil de euros, respectivamente (35 y 12 mil de euros en provisiones a largo y corto plazo, respectivamente, al 31 de diciembre de 2017) en concepto de provisiones por procedimientos legales en curso, 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 2018 y 2017, todas las sociedades incluidas en la consolidación tienen el euro como moneda funcional.

En los ejercicios 2018 y 2017, 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 2018), 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 2018 y 2017 en las cuentas de "Activos intangibles" y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de euros		
	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Saldos al 31/12/2018
Coste:			
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
Total coste	585.936	116.420	702.356
Amortización acumulada:			
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)
Total amortización acumulada	(241.058)	(105.879)	(346.937)
Valor neto contable	344.878	10.541	355.419

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	Saldo al 31/12/2016	Entradas en el perímetro de consolidación	Adiciones	Saldo al 31/12/2017
Coste:				
Patentes, licencias, marcas y similares	28	2	7	37
Aplicaciones informáticas	20.428	54	8.646	29.128
Otros activos intangibles de contratos				
Negocio de gestión grupo Bankia	18.245	-	-	18.245
Negocio de gestión grupo Cajamar	224.692	-	-	224.692
Contrato SAREB	229.034	-	-	229.034
Negocio de gestión grupo Liberbank	-	84.800	-	84.800
Total coste	492.427	84.856	8.653	585.936
Amortización acumulada:				
Patentes, licencias, marcas y similares	(8)	-	(3)	(11)
Aplicaciones informáticas	(6.175)	-	(5.126)	(11.301)
Otros activos intangibles de contratos				
Negocio de gestión grupo Bankia	(5.878)	-	(1.825)	(7.703)
Negocio de gestión grupo Cajamar	(56.108)	-	(22.468)	(78.576)
Contrato SAREB	(93.067)	-	(45.576)	(138.643)
Negocio de gestión grupo Liberbank	-	-	(4.824)	(4.824)
Total amortización acumulada	(161.236)	-	(79.822)	(241.058)
Valor neto contable	331.191	84.856	(71.169)	344.878

Aplicaciones informáticas

Las adiciones del ejercicio 2018 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 2018, un total de 3.253 miles de euros corresponden a aplicaciones informáticas en desarrollo, y, por lo tanto, no en uso (1.740 miles de euros al 31 de diciembre de 2017). Al 31 de diciembre de 2018, las adiciones de aplicaciones informáticas pendientes de pago a los correspondientes proveedores ascienden a 3.668 miles de euros (5.960 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) 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 (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. 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.

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 ha formalizado un nuevo contrato con Bankia, el cual reemplaza el contrato anterior firmado en 2013. El nuevo contrato modifica los términos del anterior contrato, en el cual se añade 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 período indefinido y con un período de exclusividad de diez años, a contar desde el 1 de mayo de 2018. Asimismo, se ha resuelto 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 período de diez años de contrato ascendió a 107.687 miles de euros (véase Nota 1-a). Como resultado de la citada operación, el Grupo ha procedido 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 ha procedido 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.

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. 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.

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 son 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.

El gasto por amortización del citado activo intangible, registrado en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2018 adjunta ha ascendido a 45.194 miles de euros (45.576 miles de euros en el ejercicio 2017).

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. El citado test se basa 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.

La Dirección del Grupo considera que la medición del valor recuperable 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.

Al cierre del ejercicio 2018, el Grupo ha determinado que en ningún caso el importe recuperable estimado de los activos intangibles resulta inferior a su valor en libros, no existiendo por tanto evidencias de deterioro de los activos adquiridos. Por otra parte, la Dirección del Grupo no ha identificado ningún pasivo adicional asociado a los negocios adquiridos en función de los flujos de caja previstos y de la duración prevista de los contratos.

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 15%.

Estos análisis de sensibilidad realizados para cada una de las hipótesis anteriores de forma independiente, asumiendo constantes el resto de las variables, no pondrían de manifiesto deterioro alguno.

6. Fondo de comercio

La composición del fondo de comercio del Grupo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Haya Titulización	4.265	4.265
Unidad generadora de efectivo Haya Property Management (Gesnova)	1.814	1.814
Total	6.079	6.079

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 2018, 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 2018 y 2017.

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 2018 y 2017.

7. Inversiones financieras

El movimiento habido durante los ejercicios 2018 y 2017 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 2018

	Miles de euros				Saldo al 31/12/2018
	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Traspaso	Bajas	
Crédito al Socio Único	88,090	-	2.378	(2.378)	88,090
Otros activos financieros	378	253	18	(64)	585
Total inversiones financieras a largo plazo	88.468	253	2.396	(2.442)	88.675
Interes del crédito al Socio Único	478	5.206	(2.378)	(2.659)	647
Otros activos financieros	18	9	(18)	-	9
Total inversiones financieras a corto plazo	496	5.215	(2.396)	(2.659)	656

Ejercicio 2017

	Miles de euros			
	Saldo al 31/12/2016	Entradas en el Perímetro de Consolidación	Adiciones	Balance as at 31/12/2017
Crédito al socio Único	-	-	88.090	88.090
Otros activos financieros	376	-	2	378
Total inversiones financieras a largo plazo	376	-	88.092	88.468
Intereses del crédito al Socio Único	-	-	478	478
Otros activos financieros	-	18	-	18
Total inversiones financieras a corto plazo	-	18	478	496

El 27 de noviembre de 2017, la Sociedad dominante concedió a su Socio 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 Socio Único. En mayo de 2018 el Socio Único ha decidido capitalizar intereses por un total de 2.378 miles de euros. En noviembre de 2018 el Socio Único ha aprobado la distribución 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 ("upstream loan"). A 31 de diciembre de 2018 los intereses devengados y pendientes de pago ascienden a 647 miles de euros (478 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de las inversiones financieras al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no difiere significativamente de su valor razonable.

8. Arrendamientos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo tiene contratadas con los arrendadores de inmuebles las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en miles de euros):

	Valor nominal	
	2018	2017
Menos de un año	2.084	1.946
Entre uno y cinco años	5.181	443
Total	7.265	2.389

Las cuotas de arrendamiento comprometidas al cierre del ejercicio 2018 y 2017 se corresponden principalmente con los arrendamientos de las oficinas de Madrid y Valencia, ambos contratos firmados en 2018 y con vencimiento en 2023 y 2021, respectivamente. Adicionalmente contemplan el contrato de alquiler de la oficina de Almería con vencimiento en 2020.

El importe de las cuotas de arrendamientos operativos reconocidas como gasto del ejercicio 2018 asciende a 2.223 miles de euros (2.059 miles de euros en el ejercicio 2017) y se encuentra registrado en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta (véase Nota 16.2).

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo ha prestado una garantía por importe de 600 miles de euros por el nuevo contrato de alquiler de las oficinas de Madrid el cual ha sido formalizado en 2018.

9. Otros activos financieros a corto plazo

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 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 2018 y 2017 adjunto, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	116.731	113.056
Clientes, partes vinculadas (Nota 20.2)	4.442	889
Provisiones de tráfico	(272)	(182)
Personal	43	65
Deudores varios	41	57
Otros créditos con Administraciones Públicas (Nota 18.2)	1	17.642
	120.986	131.527

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 cuatro clientes, SAREB, Bankia, Cajamar y Liberbank y corresponden a facturas emitidas (27.014 miles de euros a 31 de diciembre de 2018 y 40.141 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) y a provisiones de facturas pendientes de emitir (89.717 miles de euros al 31 de diciembre de 2018 y 72.915 miles de euros a 31 de diciembre de 2017), 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 2018 y 2017, respectivamente (véase Nota 15).

Del saldo de la rúbrica "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" de la tabla anterior, un importe de 105.054 miles de euros (112.236 miles de euros al 31 de diciembre de 2017) se encuentra pignorado en garantía de la financiación recibida por el Grupo (véase Nota 11).

El saldo mantenido en el epígrafe "Otros créditos con Administraciones Públicas " de la tabla anterior al 31 de diciembre de 2017 se correspondía principalmente con el impuesto sobre el valor añadido asociado a la adquisición del negocio de gestión en exclusiva de activos del grupo Liberbank. Con fecha 13 de febrero de 2018 la devolución del IVA ha sido emitida por las autoridades fiscales españolas (véase Nota 18.2).

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 2018 y 2017 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 de la Sociedad dominante.

En escritura pública de fecha 10 de octubre de 2013, Promontoria Holding 62, B.V. (Socio 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 Socio 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 Socio 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 Socio 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 2018 y 2017 está representado por 9.683.010 participaciones sociales, de un euro de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas, siendo el socio al 100% de la Sociedad 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. El valor unitario nominal de la prima de emisión asciende a 4,7 euros por participación al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Con fecha 27 de noviembre de 2017, el Socio Único de la Sociedad dominante aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a la prima de emisión por importe de 5.995 miles de euros, habiéndose abonado la totalidad del citado importe en el ejercicio 2017.

10.3 Reservas

El desglose de las reservas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 por tipología y por sociedades es el siguiente:

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)	200	3.901	-	4.101
Total	2.137	15.282	366	17.785

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	Reservas restringidas	Reservas de libre disposición	Otras reservas	Total
Haya Real Estate, S.A.U. (Sociedad dominante)	1.937	-	181	2.118
Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U. (sociedad dependiente)	200	2.001	-	2.201
Total	2.137	2.001	181	4.319

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 2018 y 2017, dicha reserva se encuentra totalmente constituida.

Reservas de libre disposición

Con fecha 30 de marzo de 2017, el Socio Único de la Sociedad dominante aprobó el reparto de un dividendo con cargo a "Reservas de libre disposición" de la Sociedad dominante, por importe de 21.489 miles de euros, habiéndose abonado la totalidad del citado importe en el ejercicio 2017.

Asimismo, con fecha 27 de noviembre de 2017, el Socio Único de la Sociedad dominante aprobó el reparto de un dividendo extraordinario con cargo a "Reservas voluntarias" de la Sociedad dominante, por importe de 20.942 miles de euros, habiéndose abonado la totalidad del citado importe en el ejercicio 2017.

Con fecha 15 de noviembre de 2018 el Socio Único ha aprobado 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 (upstream loan) (véase Nota 7).

Al cierre de los ejercicios 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 adjunto se corresponde con la mejor estimación preparada por la Dirección del Grupo del importe devengado por el presidente ejecutivo y el consejero delegado, 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 Socio Único de la Sociedad dominante, con el propósito de retribuir a las citadas personas por su permanencia en el Grupo durante un determinado tiempo y, en algunos casos, por el cumplimiento de determinados objetivos económicos y financieros. A 31 de diciembre de 2018 el citado plan se encuentra totalmente devengado.

La Dirección del Grupo ha realizado su mejor estimación del importe devengado al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 en base a la información disponible a la presente fecha de formulación, la cual consiste en los porcentajes individuales de retribución pactados, sobre la estimación de los retornos de efectivo percibidos y a percibir por el Socio Único desde el inicio de la actividad del Grupo hasta el vencimiento del plan, netos del importe de la inversión total realizada por el Socio Único desde ese mismo inicio, incrementada por una determinada tasa interna de retorno. Con fecha 16 de febrero de 2018, la Sociedad vinculada al Socio Único de la Sociedad dominante ha pagado un importe de 3.222 miles de euros, mientras que la cuantía restante del importe registrado a cierre del ejercicio 2017 ha sido pagada en noviembre de 2018. Al no existir nuevas circunstancias ni nueva información disponible desde 2017, no se han dotado nuevas provisiones en base a este plan.

En caso de producirse nuevos retornos al Socio Único, mediante reparto de dividendos, venta de participaciones u otras operaciones con los elementos patrimoniales, las personas acogidas al mencionado plan percibirían sus porcentajes individuales sobre los mismos, no siendo posible evaluar a la fecha de las presentes cuentas anuales consolidadas si se producirán los citados retornos ni, en su caso, el importe de los mismos.

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 Socio 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 2018 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, así como en la financiación a través de los flujos de caja operativos generados para atender a los pagos requeridos por el nuevo contrato de Bankia (véanse Nota 1 y 5). 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 período de medición.

Endeudamiento financiero

El endeudamiento al cierre del ejercicio 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Deudas con entidades de crédito, bonos y otras deudas (Nota 11)	469.213	485.076
Tesorería	(21.021)	(42.010)
Deuda neta	448.192	443.066
Patrimonio neto	76.754	82.240
Endeudamiento (Deuda neta / Patrimonio neto)	5,84x	5,39x

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 2018 y 2017 según su composición y vencimiento es el siguiente:

31 de diciembre 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 (préstamo IVA)	-	8	-	8
Otros	-	5	-	5
Total deudas	489.400	3.127	466.086	469.213

31 de diciembre 2017

	Miles de euros			
	Nominal	Corriente	No-corriente	Total
Bonos	475.000	-	464.011	464.011
Línea de crédito	15.000	-	-	-
Préstamo IVA Negocio Liberbank	17.808	17.808	-	17.808
Intereses devengados (bonos)	-	3.151	-	3.151
Intereses devengados (préstamo IVA)	-	105	-	105
Otros	-	1	-	1
Total deudas	507.808	21.065	464.011	485.076

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

	Miles de euros			
	Saldo a 31/12/2017	Pagos realizados	Reconocidos en la cuenta de Resultados	Saldo 31/12/2018
Bonos	464.011	-	2.075	466.086
Línea de crédito	-	-	-	-
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
Total deudas	485.076	(43.758)	27.895	469.213

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.

Tras la citada emisión de bonos, el Grupo, con fecha 27 de noviembre de 2017, canceló anticipadamente un crédito sindicado, obtenido en el ejercicio 2015, por un importe máximo de 345.000 miles de euros y cuyo saldo dispuesto en el momento de la cancelación ascendía a 236.140 miles de euros. Asimismo, el Grupo canceló las garantías y prendas asociadas a dicho préstamo sindicado. Los gastos por intereses asociados a dicha línea de financiación ascendieron a 6.506 miles de euros en el ejercicio 2017. El préstamo sindicado se mantenía contabilizado a coste amortizado, considerando los costes incurridos en la formalización de dicha financiación, entre los que se incluían la comisión de apertura y los honorarios de asesores y de notaría. Asimismo, el coste amortizado incluía el coste del instrumento financiero derivado, contratado para cubrir variaciones de tipo de interés, por importe de 675 miles de euros, habiendo sido la contratación del mismo un requisito para la

formalización del Contrato de Financiación. La amortización anticipada del préstamo sindicado supuso la imputación a la cuenta de resultados consolidada de ejercicio 2017 de la totalidad del coste amortizado pendiente de imputar a resultados al inicio del ejercicio 2017, por un importe de 5.485 miles de euros.

Además de lo mencionado en el párrafo anterior, la financiación obtenida mediante la emisión de los bonos fue destinada, junto con el efectivo en balance el 27 de noviembre de 2017, a: (i) amortizar las deudas de la Sociedad dominante con el Socio Único, derivadas de la adquisición del negocio de gestión en exclusiva de activos del grupo Liberbank; (ii) amortizar el préstamo concedido en ejercicios anteriores por el Socio Único al Grupo para la financiación de su actividad y los correspondientes intereses pendientes; (iii) conceder un crédito a largo plazo al Socio Único; (iv) repartir dividendos al Socio Único y mantener una posición de liquidez mínima en el Grupo y (v) abonar los gastos asociados a la transacción.

Como se indica en el párrafo anterior, la emisión de bonos supuso la amortización y cancelación, con fecha 27 de noviembre de 2017, de los préstamos e intereses correspondientes a pagar por la Sociedad dominante a su Socio Único, por importe de 59.373 y 6.938 miles de euros, respectivamente. Los gastos financieros relacionados con esta financiación en el ejercicio 2017 ascendieron a 3.157 miles de euros y se registraron en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

La deuda derivada de la emisión de los bonos se mantiene contabilizada a coste amortizado, considerando los costes incurridos en la formalización de dicha financiación, entre los que se incluyen la comisión de apertura y los honorarios de asesores y de notaría, por un importe total de 11.379 miles de euros, incluyendo comisiones bancarias de emisión de 7.653 miles de euros.

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 Socio 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 2018, 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 2018, el Grupo cumplía con el citado nivel de endeudamiento consolidado.

A 31 de diciembre de 2018 el Grupo mantenía un aval ("*letter of credit*") por importe de 600 miles de euros a través de la reducción del nominal de la citada línea de crédito, reduciendo en consecuencia, su nominal a 14.400 miles de euros, por el nuevo contrato de arrendamiento de la oficina de Madrid, el cual ha sido firmado en noviembre de 2018.

Préstamo IVA Negocio Liberbank

El 8 de agosto de 2017, en relación con la adquisición del negocio de gestión de activos del grupo Liberbank, la entonces sociedad dependiente Mihabitans firmó un contrato de financiación con Liberbank por un importe de 17.808 miles de euros para la financiación del impuesto sobre el valor añadido (IVA) correspondiente a la citada adquisición. La citada financiación estaba garantizada en su totalidad por el Socio Único de la Sociedad dominante y mediante una prenda sobre la correspondiente cuenta bancaria de Mihabitans. La financiación generaba intereses trimestrales a un tipo de interés del 4%.

Con fecha 13 de febrero de 2018, se hizo efectiva la devolución del IVA por parte de las autoridades tributarias al Grupo y, con fecha 21 de febrero de 2018, el mismo ha procedido a devolver el importe dispuesto del préstamo correspondiente y a cancelar la totalidad del mismo y las prendas asociadas.

Préstamo IVA Negocio Bankia

El 27 de abril de 2018, en relación con el nuevo contrato de Bankia, la Sociedad dominante ha firmado un contrato de financiación con Bankia por un importe de 22.614 miles de euros para la financiación del impuesto sobre el valor añadido (IVA) correspondiente a la citada adquisición. La citada financiación estaba garantizada en su totalidad por el Socio Único de la Sociedad dominante y mediante una prenda sobre la correspondiente cuenta bancaria de Bankia. La financiación generaba intereses trimestrales a un tipo de interés del 4,4% para los seis primeros meses, y posteriormente de 4,4%+ Euribor.

Con fecha 11 de julio de 2018, se hizo efectiva la devolución del IVA por parte de las autoridades tributarias al Grupo y, a su vez, el mismo ha procedido a devolver el importe dispuesto del préstamo correspondiente y a cancelar la totalidad del mismo y las prendas asociadas.

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de las deudas financieras al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no difiere significativamente de su valor razonable.

12. Cuentas por pagar y otros pasivos corrientes

Acreeedores comerciales

El saldo del epígrafe "Acreeedores comerciales" del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 adjunto incluye las cuentas a pagar derivadas de las operaciones comerciales ordinarias del Grupo.

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

A continuación, se detalla la información de los ejercicios 2018 y 2017, 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	
	2018	2017
Periodo medio de pago a proveedores	56	54
Ratio de operaciones pagadas	58	59
Ratio de operaciones pendientes de pago	36	43

	Miles de Euros	
	2018	2017
Total pagos realizados	109.527	67.703
Total pagos pendientes	13.627	28.220

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 2018, el Grupo mantiene registradas en los mencionados epígrafes del estado de situación financiera consolidado adjunto, provisiones por facturas pendientes de recibir por importe de 27.850 miles de euros (17.430 miles de euros al cierre del ejercicio 2017). Dichas provisiones se corresponden a servicios recibidos en los ejercicios 2018 y 2017 de los cuales no se habían recibido las facturas correspondientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo es de treinta días para los ejercicios 2018 y 2017, si no se hubiera fijado fecha o plazo de pago en el contrato, 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. El Grupo mantiene en vigor un procedimiento, conocido por sus proveedores y acreedores, por el cual concentra los pagos a realizar en los días 5 y 20 de cada mes. El objetivo del Grupo es reducir el plazo de pago a través de una nueva plataforma on-line de proveedores que se ha creado en 2018.

Otros pasivos corrientes

La composición del saldo de este epígrafe del estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018 y 2017 adjunto, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Personal (remuneraciones pendientes de pago) (Nota 16.1)	8.354	6.970
Pasivos por impuesto corriente (Nota 18.2)	-	5.311
Administraciones Públicas acreedoras (Nota 18.2)	5.770	10.479
Periodificaciones a corto plazo	433	444
Total	14.557	23.204

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 cuatro contratos descritos en la Nota 1. 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 los que se pone de manifiesto que el Grupo puede hacer frente a los compromisos financieros actuales y previstos para el ejercicio 2019. Asimismo, la Dirección del Grupo ha preparado un plan de negocio a cinco años, donde se pone de manifiesto que el Grupo debería estar en condiciones de hacer frente a sus obligaciones en la fecha de vencimiento del bono, mediante la generación de flujos de efectivo a través de sus operaciones, la retención de los mismos al existir determinadas limitaciones al reparto de dividendos (véanse Notas 10 y 11) y mediante la devolución del crédito por el Socio Único (véase Nota 7), que se producirá simultáneamente al vencimiento de los bonos (véase Nota 10). La Dirección del Grupo, no obstante, prevé que el Grupo estará en condiciones de refinanciar el bono antes de su vencimiento.

El detalle de las obligaciones de pago derivadas de los pasivos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2018, en función de su vencimiento, utilizando importes no descontados, es el siguiente:

	Miles de euros				Total
	2019	2020	2021	2022	
Bonos	-	-	-	475.000	475.000
Intereses devengados (bonos) ^(*)	25.000	25.000	25.000	25.000	100.000
Intereses devengados (RCF)	8	-	-	-	8
Otros	5	-	-	-	5
Total débitos	25.013	25.000	25.000	500.000	575.013

^(*) Estimado basado en las tasas de interés actuales de los bonos.

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

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

De acuerdo con los requisitos de información de NIIF 7, el Grupo ha realizado un análisis de sensibilidad en relación con las posibles fluctuaciones de los tipos de interés que pudieran ocurrir en los mercados en que

opera. Sobre la base de dichos requisitos, la Dirección del Grupo estima que un incremento en el Euríbor a 3 meses de 25 puntos básicos, al que se encuentra referenciado el tramo variable de los bonos emitidos durante el ejercicio 2018 (véase Nota 11), implicaría un incremento del gasto financiero del Grupo de 563 miles de euros en el ejercicio 2018 (una disminución en el Euríbor a 3 meses no implicaría cambio alguno del gasto financiero del Grupo en el ejercicio 2018 debido a que la emisión de bonos contempla un mínimo de un 0% para tal índice variable, mínimo que ha sido de aplicación en este ejercicio).

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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 patrimonio 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.

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 se encuentra en la actualidad analizando la existencia de segmentos de operación, los criterios de imputación de costes directos e indirectos a los mismos y el desarrollo de la elaboración de la información financiera interna para preparar la misma según los segmentos que finalmente se definan. En este contexto, la Dirección del Grupo está evaluando la siguiente segmentación de los ingresos:

	Miles de Euros	
	Comisiones por actividad	
	2018	2017
Activos crediticios	63.462	71.676
Conversión de activos	20.574	20.779
Activos inmobiliarios	80.952	68.673
Total	164.988	161.128

15. Ingresos

El desglose del saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2018 y 2017 adjunta, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Comisiones por actividad	164.988	161.128
Comisión por gestión de activos	83.692	78.770
Otros ingresos	25.068	16.682
Total	273.748	256.580

La totalidad de los ingresos del Grupo en el ejercicio 2018 se han registrado por operaciones realizadas en España y el 91,7% de los mismos se corresponde con los ingresos derivados de los contratos de gestión mantenidos con cuatro clientes, Bankia, SAREB, Cajamar y Liberbank, y descritos en las Notas 1.a, 1.b., 1.c. y 1.d (95,6% en el año 2017). 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 2018 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 2018 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 2018 y 2017 adjunta, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Sueldos y salarios	42.510	39.731
Seguridad Social	9.067	7.703
Indemnizaciones	978	1.436
Otros gastos sociales	785	749
Aportación a planes de pensiones	1.454	1.289
Total	54.794	50.908

Dentro de la rúbrica "Sueldos y salarios" se incluye un importe de 7.788 miles de euros (6.463 miles de euros en el ejercicio 2017) correspondientes principalmente a la retribución variable pendiente de pago al 31 de diciembre de 2018, 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. Asimismo, al 31 de diciembre de 2017 el epígrafe "Sueldos y salarios" incluía un importe de 3.900 miles de euros relacionado con el plan de incentivos concedido por una parte vinculada al Socio Único de la Sociedad dominante, a parte del personal del Grupo (véase Nota 10.4) que fue totalmente pagada por el Socio Único en 2018.

El número de empleados del Grupo a cierre del ejercicio 2018, distribuido por categorías profesionales y género, se detalla en la tabla a continuación:

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
Total	420	492	912	800	2

(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 2017

El número medio de empleados del Grupo en 2017, que no fue significativamente diferente de la plantilla al cierre del ejercicio, se detalla por categorías profesionales y género en la siguiente tabla:

	Número de Empleados			Empleados con Minusvalía (a)
	Hombres	Mujeres	Total	
Alta Dirección	12	3	15	-
Directivos y titulados	68	41	109	-
Administrativos y jefes de sección	260	320	580	3
Total	340	364	704	3

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

16.2 Otros gastos de explotación

La composición del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada de los ejercicios 2018 y 2017 adjunta, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Servicios exteriores-	91.351	62.533
Servicios de profesionales	78.287	52.094
Publicidad y relaciones públicas	5.699	4.499
Viajes y Otros servicios	4.028	2.994
Arrendamientos y cánones (Nota 8)	2.223	2.059
Primas de seguros	654	488
Suministros	259	217
Servicios bancarios y similares	172	119
Reparaciones y conservación	29	63
		-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales (reversiones)	344	146
Otros tributos	(41)	569
Otros gastos de gestión corriente	588	(106)
Total	92.242	63.142

El epígrafe de "Servicios de profesionales" de la cuenta de resultados consolidada correspondientes a 2018 y 2017 incluye lo siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Servicios Profesionales	78.287	52.094
Costes de intermediación de agentes por la venta de activos inmobiliarios (ventas por canal)	32.578	24.169
Costes de agencia para la gestión de activos inmobiliarios	17.695	4.889
Litigios y costes de agencias externas de recuperación de deuda	4.996	3.379
Gastos Operativos de IT	5.536	9.110
Costes no recurrentes	5.838	1.711
Otros Servicios Profesionales	11.644	8.836

Los costes no recurrentes presentados en la tabla anterior correspondientes a los ejercicios 2018 y 2017 incluyen servicios proporcionados por asesores a la Sociedad dominante en el contexto de explorar la posibilidad de una salida a bolsa y en relación con posibles inversiones del Grupo en otras compañías y / o negocios dentro de su área de actividad.

En el epígrafe "Otros servicios profesionales" de los ejercicios 2018 y 2017 se incluyen principalmente gastos incurridos por las contrataciones de empresas de trabajo temporal.

Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2018 y 2017, 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	
	2018	2017
Servicios de auditoría	136	112
Otros servicios de verificación	298	292
Total servicios de auditoría y relacionados	434	404
Otros servicios	165	173
Total otros servicios profesionales	165	173

El importe reflejado en "Otros servicios de verificación" prestados por el auditor en el presente ejercicio se han correspondido en su casi 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. En 2017, "Otros servicios de verificación" correspondían en su casi totalidad a los trabajos prestados a la Sociedad dominante consistentes en la emisión de comfort letters sobre la información financiera incluida en el folleto elaborado para la emisión de bonos (véase Nota 11). Asimismo, el epígrafe "Otros servicios" en los ejercicios 2018 y 2017 han consistido principalmente en servicios de asesoramiento 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.

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	
	2018	2017
Haya Real Estate	(1.717)	20.895
Mihabitans	-	10.225
Haya Titulización	1.272	1.899
Haya Finance	-	(449)
Total Resultado del ejercicio	(445)	32.570

En el ejercicio 2018, se ha producido una fusión mediante la cual Haya Real Estate S.A.U., ha absorbido a las empresas Haya Finance 2017 S.A.U. y Mihabitans Cartera S.A.U. (véase Nota 2).

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 filiales que se incluyen dentro del grupo de consolidación fiscal en el ejercicio 2018 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.U. Asimismo, el Grupo ha tributado en el ejercicio 2018 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. ha actuado como Sociedad dominante, siendo entidad dependiente la mercantil Haya Titulización S.G.F.T.A., S.A.U. Como consecuencia de su aplicación, la Sociedad 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 2018, la Sociedad dominante tiene abiertos a inspección los ejercicios 2015 y siguientes del impuesto sobre sociedades y del impuesto sobre el valor añadido, y los ejercicios 2014 y siguientes para 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. Como consecuencia de ello, 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 ha recibido la notificación del acuerdo de resolución de expediente sancionador, en el que se acuerda 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. Al cierre del ejercicio 2018, la Dirección del Grupo y sus asesores fiscales consideran probable que los citados recursos tengan un resultado estimatorio a favor de la Sociedad dominante y, en consecuencia, consideran que la situación descrita representa una contingencia pero no una responsabilidad para la misma, por lo que la Dirección del Grupo no ha considerado oportuno registrar provisión alguna en relación a la sanción en el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2018.

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 2018 y 2017 adjunto incluye los siguientes saldos con Administraciones Públicas:

	Miles de Euros			
	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Saldos deudores:				
Hacienda Pública deudora por - IVA	1	-	17.642	-
Activos por impuesto diferido	-	14.261	-	10.297
	1	14.261	17.642	10.297
Saldos acreedores:				
Hacienda Pública acreedora por - Impuesto sobre Sociedades – Ejercicio 2018	-	-	5.311	-
IVA	3.787	-	9.035	-
Retenciones practicadas	788	-	597	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	1.195	-	847	-
	5.770	-	15.790	-

El importe incluido en la rúbrica "Hacienda Pública deudora por IVA" del ejercicio 2017 de la tabla anterior incluía un importe de 17.808 miles de euros correspondiente al IVA de la adquisición del negocio de gestión de activos del grupo Liberbank y cuya devolución se ha producido en febrero 2018 (véase Nota 11).

18.3 Conciliación de los resultados contable y fiscal

Las liquidaciones del impuesto de sociedades del ejercicio 2017 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 2018 y 2017 entre el gasto por el impuesto sobre beneficios y el gasto registrado por el citado impuesto.

Ejercicio 2018

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

Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	Aumento	Disminución	Total
Resultado contable del ejercicio			32.570
Impuesto sobre Sociedades			10.742
Diferencias permanentes-			
Gastos no deducibles e ingresos no imposables	197	(536)	(339)
Plan de incentivos sociedad vinculada (Notas 10.4 y 16.1)	3.900	-	3.900
Diferencias temporarias			
Con origen en el ejercicio-			
Diferencias amortización contable y fiscal	6.247	-	6.247
Con origen en ejercicios anteriores-			
Limitación deducibilidad fiscal amortización inmovilizado	2	(444)	(442)
Diferencias amortización contable y fiscal	-	(1.816)	(1.816)
Base imponible (Resultado fiscal)			50.862

El epígrafe "Base imponible del grupo fiscal" incluye las bases imponibles de las compañías Haya Real Estate Servicing, S.A.U y Housell Inmo Online Services, S.L.U. que se encuentran fuera del grupo consolidado contable del Grupo Haya al 31 de diciembre de 2018.

Asimismo, dentro de las diferencias temporarias negativas en 2018 se encuentra el importe de 857 miles de euros (444 miles de euros en los ejercicios 2017) correspondientes al importe de la amortización no deducida en los ejercicios 2014 y 2013 por las medidas fiscales especiales de limitación de deducibilidad fiscal de la amortización contable vigentes en dichos ejercicios. La amortización contable no deducida fiscalmente en los ejercicios 2013 y 2014, es deducible a partir del ejercicio 2015 para algunos elementos durante la vida útil que reste al elemento en cuestión y para otros, en diez años.

La principal diferencia temporaria positiva de los ejercicios 2018 y 2017 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. A 31 de diciembre de 2018 el saldo procedente de esta diferencia temporaria supone un total de 6.087 miles de euros y revertirá antes de la terminación del citado contrato en diciembre de 2019.

La principal diferencia temporaria negativa en 2018 se corresponde con la diferencia temporal entre la amortización contable y la amortización fiscal del pago variable pagado por el contrato de gestión de activos de Bankia provisionado en 2015 y pagado en 2016 y 2017 (véase Nota 5). Como resultado del nuevo contrato firmado en abril 2018, el cual reemplaza al anterior formalizado en 2013, la Dirección del Grupo ha revertido el saldo pendiente del contrato original tanto contable como fiscalmente.

La Sociedad dominante ha procedido a activar el crédito fiscal derivado de las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2018, 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.

18.4 Cálculo del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El cálculo del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Resultado contable antes de impuestos	(2.662)	43.312
Diferencias permanentes	112	3.561
Ajustes de consolidación	(180)	(184)
Total	(2.730)	46.689
Tipo impositivo	25%	25%
Cuota	(682)	11.672
Deducciones por Innovación tecnológica	(1.274)	(1.228)
Otras deducciones	(38)	-
Otros conceptos	(223)	298
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de resultados consolidada	(2.217)	10.742

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 a los ejercicios 2014, 2015 y 2016, por importe de 2.456 miles de euros. De este importe, a 31 de diciembre de 2018 el Grupo tiene pendiente de aplicar 238 miles de euros (véase Nota 18.6). La cantidad restante que asciende a un total de 2.218 miles de euros fue aplicada en la presentación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2017, tras recibir el informe motivado emitido por la autoridad competente. La diferencia de la provisión del Impuesto de Sociedades de la Sociedad dominante registrada en el ejercicio 2017 respecto a la declaración finalmente presentada ha sido registrada en la cuenta de resultados consolidada en el ejercicio 2018, por un total de 1.036 miles de euros.

18.5 Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2018 y 2017, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2018	2017
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	380	11.705
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(1.339)	(963)
Otros ajustes	(1.258)	
Total gasto (ingreso) por impuesto reconocido en la cuenta de resultados consolidada	(2.217)	10.742

18.6 Activos por impuesto diferido

El detalle y movimiento de los activos por impuesto diferido al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	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
Total	10.297	6.791	(2.827)	14.261

Ejercicio 2017

	Miles de Euros			
	Saldo Inicial	Adiciones	Bajas	Saldo Final
Amortización inmovilizado no deducible	614	123	(111)	626
Seguro de previsión social	166	-	-	166
Diferencia amortización contable y fiscal	6.032	1.561	(454)	7.139
Otras diferencias temporarias	125	-	(125)	-
Deducción D.T. 37ª LIS	279	-	(183)	96
Regularización inspección (Nota 18.1)	2.120	-	-	2.120
Crédito fiscal por bases imponibles negativas	-	150	-	150
Total	9.336	1.834	(873)	10.297

La Dirección del Grupo, conforme a su mejor estimación de los resultados futuros del Grupo, ha activado en la contabilidad los impuestos diferidos al considerar probable su recuperabilidad dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Deducciones pendientes de aplicación

El detalle y movimiento de las deducciones pendientes de aplicación activadas en la contabilidad al cierre de los ejercicios 2018 y 2017 es el siguiente

	Miles de euros		
	Saldo Inicial	Adjuntos	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
Total	96	468	564

El Grupo ha realizado durante los ejercicios 2018 y 2017 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. En relación con esta deducción, el Grupo tiene pendiente de deducción un importe de 870 miles de euros correspondientes a la deducción del ejercicio 2017 que se han acreditado en la autoliquidación del Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2017, que no se han deducido por insuficiencia de cuota, y que no se activado contablemente por no haber recibido la Sociedad el Informe Motivado Vinculante de las autoridades administrativas competentes.

19. Aplicación del resultado de la Sociedad dominante

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2018, formulada por los Administradores de la Sociedad dominante y que se someterá a la aprobación del Socio Único es la siguiente:

	Miles de Euros
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(1.898)
Total	(1.898)

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 2018 y 2017, todas realizadas a precios de mercado, son las siguientes:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	Socio Único	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras Partes Vinculadas
Ingresos-			
Prestación de servicios	-	9	6.110
Ingresos financieros Crédito Socio Único (Nota 7)	5.205	-	-
Total ingresos	5.025	9	6.110
Gastos-			
Servicios de profesionales	-	50	7.027
Dietas del Consejo de Administración (Note 21.1)	-	-	452
Total gastos	-	50	7.479

Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	Socio Único	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras Partes Vinculadas
Ingresos-			
Prestación de servicios	-	491	3.480
Ingresos financieros Crédito Socio Único (Nota 7)	478	-	-
Total ingresos	478	491	3.480
Gastos-			
Gastos financieros Préstamo Socio Único (Nota 11)	3.157	-	-
Servicios de profesionales independientes	-	-	563
Dietas del Consejo de Administración	-	-	450
Total gastos	3.157	-	1.013

El importe incluido en la rúbrica de "Ingresos – Prestación de servicios" del ejercicio 2018 se corresponde en su práctica totalidad a servicios de valoración y asesoramiento para la adquisición de carteras así como a servicios por la gestión de activos inmobiliarios y crediticios del Grupo a Cerberus. En el ejercicio 2017 esta cantidad se relacionó sustancialmente con los servicios de valoración y asesoramiento en la adquisición de carteras.

El importe incluido en "Ingresos - Ingresos financieros" en 2018, con el Socio Único, está relacionado con los intereses devengados por el crédito otorgado por la Sociedad Dominante a su Socio 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 Socio Único. En mayo de 2018, el Accionista Único ha decidido capitalizar los intereses por un importe de 2.378 miles de euros. En noviembre de 2018, el Accionista Único ha aprobado la distribución 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 ("upstream loan"). A 31 de diciembre de 2018, los intereses devengados y pendientes de pago ascendían a 647 miles de euros (478 miles de euros a 31 de diciembre de 2017).

La cantidad reconocida como "Servicios profesionales" con "Otras partes relacionadas" en 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, hasta que Sociedad dominante por sí misma esté preparada para realizar dichos servicios.

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 2018 y 2017, es el siguiente:

Ejercicio 2018

	Miles de Euros		
	Socio Único	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras Partes Vinculadas
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 9)	-	10	4.432
Crédito otorgado (Nota 7)	88.090	-	-
Intereses del crédito otorgado (Nota 7)	647	-	-
Cuentas a pagar	-	(2.862)	(5.037)
Total	88.737	(2.852)	(605)

A 31 de diciembre de 2018, el epígrafe "Cuentas a pagar" a "Empresas de Grupo y asociadas" incluyen saldos a pagar por el Impuesto de Sociedades, con Haya Real Estate Servicing y Housell Inmo Online Services, S.L.U. (véase nota 18.3)

El importe incluido en el epígrafe "cuentas a pagar" a "Otras partes vinculadas" a 31 de diciembre de 2018 se corresponde principalmente con el saldo a pagar a Divarian Propiedad, S.A. para los servicios de subcontratación para la gestión de los activos inmobiliarios del contrato de BBVA.

Ejercicio 2017

	Miles de Euros		
	Socio Único	Empresas del Grupo y Asociadas	Otras Partes Vinculadas
Clientes por ventas y prestaciones de servicios (Nota 9)	-	13	875
Crédito otorgado (Nota 7)	88.090	-	-
Intereses del crédito otorgado (Nota 7)	478	-	-
Cuentas a pagar por servicios profesionales	-	-	(38)
Total	88.568	13	837

21. Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

21.1 Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante los ejercicios de 2017 y 2018, las funciones de Administradores de la Sociedad dominante han sido desarrolladas por seis hombres y una mujer (ver Nota 20.1). Además, las funciones de Alta Dirección del Grupo han sido desarrolladas por doce hombres y cuatro mujeres (doce hombres y tres mujeres en el ejercicio 2017), incluidos dos consejeros (hombres) de la Sociedad dominante, respectivamente. 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 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

Ejercicio 2017

	Miles de Euros						
	Retribución fija	Retribución variable	Plan de incentivos (Nota 10.4)	Retribución en especie	Compensaciones	Total	Pendientes de percibir
Administradores	1.270	1.460	1.721	1	-	4.452	3.261
Alta Dirección	2.456	1.295	1.463	12	13	5.240	2.506

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 2018 y 2017, respectivamente.

Las obligaciones contraídas por la Sociedad dominante en el ejercicio 2018 en materia de pensiones respecto a la Alta Dirección de la Sociedad dominante ascienden a 81 miles de euros (95 miles de euros en los ejercicios 2017), no existiendo obligación alguna de esta naturaleza contraída por la Sociedad dominante respecto a los Administradores en el ejercicio 2018 (ninguna cantidad en el ejercicio 2017). En el ejercicio 2018, adicionalmente, se han contraído obligaciones en materia de seguros de vida respecto a la Alta Dirección de 17 miles de euros (18 miles de euros en el ejercicio 2017), no habiéndose contraído obligación alguna de esa naturaleza para los Administradores (no hay importe en el ejercicio 2017).

En el ejercicio 2018, se ha satisfecho un importe de 37 miles de euros por la prima de seguro de responsabilidad civil de los Administradores de la Sociedad dominante (25 miles de euros en el ejercicio 2017).

21.2 Otra información referente a los Administradores de la Sociedad dominante

De conformidad con la legislación mercantil vigente, al cierre del ejercicio 2018, 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 2018, 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 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 2018 y 2017, los beneficios por acción básicos eran los siguientes:

	2018	2017
Resultado del ejercicio (miles de euros)	(445)	32.570
Número medio ponderado de participaciones ordinarias (Nota 11)	9.683.010	9.683.010
Beneficios por acción básicos (en Euros)	(0.05)	3.36

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los beneficios por acción diluidos coinciden con los beneficios por acción básicos.

23. Avales y garantías

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen otros avales o garantías adicionales a los mencionados en las Notas 11 y 8 de la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas.

24. Hechos posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros consolidados, no se produjo ningún evento relevante.

am

**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 2018

1.	Situación de la entidad	2
2.	Evolución y resultado de los negocios	5
3.	Liquidez y recursos de capital	6
4.	Principales riesgos e incertidumbres	6
5.	Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio	8
6.	Información sobre la evolución previsible del Grupo	8
7.	Actividades de I+D+I	9
8.	Participaciones propias	9
9.	Uso de instrumentos financieros	9
10.	Otra información relevante	9
11.	Estado de Información no Financiera	15



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 2018.

1. Situación de la entidad

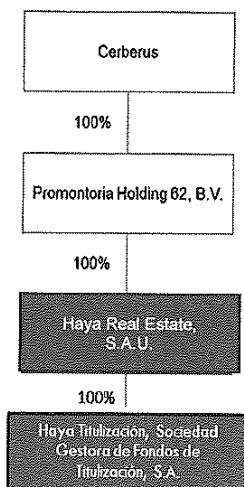
Haya Real Estate, S.A.U. (en adelante la "Sociedad dominante") se constituyó por tiempo indefinido el 28 de mayo de 2013 bajo la denominación de Cornalata Servicios y Gestión, S.L., estando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 1.547 general, libro 31.153, folio 10, sección 8, hoja número 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 4 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 2018:



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.

El 28 de febrero de 2017, la Sociedad dominante constituyó una nueva sociedad, Gestión Integral de Marketing Inmobiliario Online, S.L.U. (ahora "Housell Inmo Online Services, S.L.U."), dedicada principalmente a la intermediación en la venta de activos inmobiliarios privados en Internet. Con fecha 27 de noviembre de 2017, la Sociedad dominante vendió la totalidad de las participaciones representativas del capital de la citada sociedad a su Socio Único, por un importe de 3.900 miles de euros.

Con fecha 8 de agosto de 2017, el Grupo tomó el control sobre la entidad Mihabitans Cartera S.A.U. (Mihabitans), la filial de Liberbank, S.A. dedicada a la gestión de los activos inmobiliarios de Liberbank, S.A. y otras entidades vinculadas (el Grupo Liberbank), por lo que la plantilla de la empresa adquirida se transfirió al Grupo. Como parte

de la transacción, la sociedad Mihabitans formalizó un contrato con el Grupo Liberbank mediante el cual adquiere el negocio de gestión de activos inmobiliarios por un periodo de siete años. Dicha adquisición, valorada en 84.800 miles de euros fue financiada en su totalidad mediante un préstamo concedido por el Socio Único, Promontoria Holding 62, B.V. y un préstamo suscrito con Liberbank, S.A. por importe de 17.808 miles de euros, correspondiente al IVA devengado por la operación. Además, el acuerdo firmado con el Grupo Liberbank establece las condiciones financieras y operativas de la gestión de estos activos, que incluyen determinadas obligaciones de rendimiento. Ambas operaciones se formalizaron como parte de una única combinación de negocios que incluía la adquisición del negocio de gestión inmobiliaria del grupo Liberbank. Durante el ejercicio 2018, la sociedad dependiente Mihabitans no ha realizado más actividades que la prestación de los servicios de gestión anteriormente mencionados.

Con fecha 27 de noviembre de 2017, la Sociedad dominante adquirió el 100% del capital social de Haya Finance 2017, S.A.U. (Haya Finance) a su Socio Único por un importe de 60 miles de euros. El negocio principal de esta filial era la adquisición y concesión de financiación a terceros, y especialmente a empresas del Grupo.

Con fecha 20 de junio de 2018 el Socio Único ha aprobado 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 tiene impacto alguno en los estados financieros consolidados 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 Socio 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.

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 2018 y 2017, 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. Aunque las condiciones sean distintas, los cuatro 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 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 con los clientes sobre el importe de activos bajo gestión (AuM).

Los citados cuatro contratos se han formalizado con las siguientes entidades financieras:

- Grupo Bankia: Desde octubre 2013, el Grupo ha estado prestando servicios de gestión de activos inmobiliarios y activos crediticios propiedad del grupo Bankia, de acuerdo al contrato SLA original formalizado el 3 de septiembre de 2013, el cual fue reemplazado por un nuevo contrato SLA firmado el 27 de abril de 2018. El contrato original tenía una duración de diez años. El nuevo contrato firmado el 27 de abril de 2018 modifica los términos del anterior contrato, en el cual se añade 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 ha resuelto 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 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: Durante el segundo semestre de 2014 la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. ("SAREB") realizó un concurso en el que la Sociedad Dominante del Grupo resultó ser adjudicataria de un contrato de prestación de servicios para la administración y gestión de un conjunto de activos por un periodo de cinco años y que entró en vigor el 1 de enero de 2015. La cartera de activos inicialmente adjudicada se componía esencialmente de REDs, habiéndose convertido parte de los mismos en REOs a la fecha actual. El citado contrato establece 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.

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. Adicionalmente, la Sociedad dominante es también el administrador exclusivo de varias carteras de bienes inmuebles garantizados adquirida por Cerberus y otros inversores institucionales.

Adicionalmente, en octubre de 2018, la Sociedad dominante formalizó un contrato con el grupo BBVA para la gestión en exclusiva de determinados activos inmobiliarios, por un período de ocho años y una posible renovación de hasta dos años adicionales. El contrato suscrito no requiere ningún pago por parte de la Sociedad dominante.

2. 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	
	2018	2017
Activos bajo gestión (VNC)	39.652	40.159
Volúmenes de Transacciones Gestionadas (en millones de euros)	4.794	4.245
Comisión Media por Actividad	3,44%	3,80%
Comisión Media por Gestión de Activos	0,21%	0,20%
EBITDA (en millones de euros)	126,8	142,5
EBITDA Ajustado (en millones de euros)	132,6	146,4
Margen sobre EBITDA	46,3%	55,6%
Margen sobre EBITDA Ajustado	48,4%	57,1%
Deuda Neta (en millones de euros)	448,2	443,1
Ratio de Apalancamiento	3,4	3,0
Inversiones de Capital (en millones de euros)	(12,0)	(9,4)
Cambio en el Capital Corriente (en millones de euros)	2,0	(37,4)
Flujo Libre de Caja (en millones de euros)	122,6	(99,6)
Ratio de Conversión de Caja	92,5%	68,0%

Cuestiones relativas al medioambiente y personal

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

A 31 de diciembre de 2017, el número de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo ha sido de 912, lo que supone un incremento del 30% respecto al ejercicio 2017.

Pagos a proveedores

Se entiende por "Período 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. El plazo máximo legal de pago aplicable al Grupo es de treinta días para los ejercicios 2018 y 2017, si no se hubiera fijado fecha o plazo de pago en el contrato, sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a sesenta días. El período 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. 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 29 de enero de 2016, el período medio de pago (PMP) a proveedores del ejercicio 2017 ha sido de 56 días.

3. 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 2018 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 2018 el Grupo asciende a 21 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.

4. Principales riesgos e incertidumbres

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

Los principales riesgos operativos son:

Riesgo regulatorio

La sociedad dependiente Haya Titulización, 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 y grupo Liberbank). Para el ejercicio 2018, los citados contratos más importantes del Grupo han generado el 91,7% de los ingresos. En particular, el contrato con SAREB ha representado el 41,8% de los Ingresos del Grupo del ejercicio 2018 (el 45,2% en el ejercicio 2017). Este nivel de concentración, así como la dependencia de Haya respecto a este contrato, trae consigo una serie de riesgos adicionales que detallamos a continuación.

Por un lado, el contrato firmado con SAREB en diciembre de 2014 vence a finales del año 2019. A fecha del presente informe de gestión consolidado, el Grupo está negociando con SAREB distintos alcances y condiciones de un potencial nuevo contrato a partir de 2020. No obstante, SAREB está sujeto a una disolución obligatoria del

mismo en noviembre de 2027, que es la fecha en la que, por ley, deben cederse todos los activos que se aportaron a la cartera de SAREB.

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 2018.

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.

5. Circunstancias importantes ocurridas tras el cierre del ejercicio

Entre el cierre del ejercicio y la fecha del presente informe de gestión no han acontecido hechos relevantes

6. Información sobre la evolución previsible del Grupo

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

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

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

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

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

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

7. Actividades de I+D+I

En los últimos ejercicios, el Grupo ha realizado una inversión significativa en el desarrollo de varios sistemas informáticos propios de gestión de activos que se adaptan a sus necesidades y a las de sus clientes, hasta alcanzar en el ejercicio 2017 la total independencia informática de sus clientes, lo cual supone una fortaleza diferencial con respecto de sus competidores. En ese contexto, el Grupo ha acreditado entre los ejercicios 2018 y 2017 deducciones fiscales por importe de 2.456 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.

8. Acciones propias

La Sociedad dominante no posee, ni ha poseído durante el ejercicio 2018, acciones propias.

9. Uso de instrumentos financieros

El Grupo no tiene contratados instrumentos derivados a cierre del ejercicio 2018.

10. Otra información relevante

Medidas Alternativas de Rendimiento (APMs)

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

Así, el Grupo explica su actividad y rendimiento en base a: Activos bajo Gestión (por total y por cliente), Volúmenes de Transacciones Gestionadas (por total y por tipo de transacción), Comisión Media por Actividad y Comisión Media por Gestión de Activos, EBITDA y EBITDA Ajustado, Margen sobre EBITDA y EBITDA Ajustado, Deuda Neta, Ratio de Apalancamiento, Inversiones de Capital e Inversiones de Capital Ajustadas, Cambio en el Capital Corriente y Cambio en el Capital Corriente Ajustado, 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 2018 y 2017 se muestran a continuación:

Expresado en valores brutos contables, salvo mención expresa:	Millones de Euros	
	2018	2017
Activos bajo Gestión (por cliente)		
<i>Bankia</i>	5.059	5.580
<i>Cajamar</i>	5.474	6.494
<i>Sareb</i>	21.679	24.119
<i>Liberbank</i>	2.678	3.026
<i>BBVA</i>	2.976	-
<i>Otros ⁽¹⁾</i>	1.786	940
Activos bajo Gestión (total)	39.652	40.159

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

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	
	2018	2017
Volúmenes de Transacciones Gestionadas (por tipo de transacción)		
<i>RED</i>	1.505,7	1.498,0
<i>REO Conversion</i>	1.287,0	1.090,0
<i>REO</i>	2.001,5	1.657,0
Volúmenes de Transacciones Gestionadas (total)	4.794,2	4.245,0

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Millones de Euros excepto %	
	2018	2017
Ingresos por comisiones por actividad	165,0	161,1
Volúmenes de Transacciones Gestionadas ⁽¹⁾	4.794,2	4.245,0
Comisión Media por Actividad	3,44%	3,80%
Ingresos por comisiones por gestión de activos	83,7	78,8
Media de Activos bajo Gestión para el periodo ⁽²⁾	39.904,8	39.820,8
Comisión Media por Gestión de Activos	0,21%	0,20%

⁽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.

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, los gastos asociados al contexto de explorar la posibilidad de una salida a bolsa y los gastos de M&A en 2018 y la suma del EBITDA y del gasto relacionado con el plan de incentivo concedido por los inversores y no pagado por el Grupo en 2017.

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	
	2018	2017
Resultado del ejercicio	(0,4)	32,6
Gasto por impuesto sobre sociedades	(2,2)	10,7
Ingresos financieros	(5,2)	(0,5)
Gastos financieros	27,9	19,2
Amortización, deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	106,7	80,5
EBITDA	126,8	142,5
Gastos asociados al contexto de explorar la posibilidad de una salida a bolsa y gastos M&A	5,8	-
Gasto por plan de incentivos	-	3,9
EBITDA Ajustado	132,6	146,4

Margen sobre EBITDA y 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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Millones de Euros excepto %	
	2018	2017
EBITDA	126,8	142,5
Importe neto de la cifra de negocios	273,7	256,6
Margen sobre EBITDA	46,3%	55,6%
EBITDA Ajustado	132,6	146,4
Importe neto de la cifra de negocios	273,7	256,6
Margen sobre EBITDA Ajustado	48,4%	57,1%



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. 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	
	2018	2017
Deuda con entidades de crédito, bonos y otras deudas	469,2	485,1
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	(21,0)	(42,0)
Deuda Neta	448,2	443,1

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Millones de Euros excepto %	
	2018	2017
Deuda Neta	448,2	443,1
EBITDA Ajustado	132,6	146,4
Ratio de Apalancamiento	3,4	3,0

Inversiones de Capital e Inversiones de Capital Ajustadas

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 define Inversiones de Capital Ajustadas como las Inversiones de Capital excluyendo los pagos diferidos de adquisición 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	
	2018	2017
Pagos por inversiones en:		
Otros activos intangibles	11,0	19,2
Activos materiales	1,0	0,8
Inversiones de Capital	12,0	20,0
Pagos diferidos de adquisición de contratos ⁽¹⁾	-	(10,6)
Inversiones de Capital Ajustadas	12,0	9,4

⁽¹⁾ Incluidos dentro de los pagos por inversiones – otros activos intangibles
-- en el estado de flujos de efectivos consolidado

Cambio en el Capital Corriente y Cambio en el Capital Corriente Ajustado

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. El Grupo define el Cambio en el Capital Corriente Ajustado como el Cambio en el Capital Corriente menos el pago realizado a Bankia bajo el contrato de socio bancario en 2017 y el IVA soportado en la adquisición del negocio de Cajamar en 2015. 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	
	2018	2017
Aumento/disminución de cuentas de activo corriente	(7,5)	(44,6)
Aumento/disminución de cuentas de pasivo corriente	9,7	3,5
Aumento/disminución de otros activos y pasivos no corrientes	(0,2)	0,2
Cambio en el Capital Corriente	2,0	(40,9)
Pago a Bankia por el contrato de socio bancario ⁽¹⁾	-	3,5
Cambio en el Capital Corriente Ajustado	2,0	(37,4)

⁽¹⁾ El Grupo excluye este pago en 2017 para el cálculo de este APM porque no lo considera dentro del curso normal de sus negocios ni espera que pagos de esta naturaleza se vayan a repetir en el futuro.

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Millones de Euros	
	2018	2017
EBITDA Ajustado	132,6	146,4
Inversiones en Capital Ajustadas (-)	(12,0)	(9,4)
Cambio en el Capital Corriente Ajustado (+)	2,0	(37,4)
Flujo Libre de Caja	122,6	99,6

Ratio de Conversión de Caja

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

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 2018 y 2017 es el siguiente:

	Millones de Euros excepto %	
	2017	2016
Flujo Libre de Caja	122,6	99,6
EBITDA Ajustado	132,6	146,4
Ratio de Conversión de Caja	92,5%	68,0%

11. Estado de Información no Financiera

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

11.1 Modelo de Negocio

La actividad empresarial del Grupo se desarrolla principalmente en la gestión, recuperación y comercialización de deuda y activos inmobiliarios, así como de asesoramiento y valoración para administrar las carteras de los clientes a través de diversas actividades. Los ingresos del Grupo se derivan en gran medida de cuatro contratos de prestación de servicios (SLA o Service Level Agreement) que establecen las condiciones de comisionamiento de los servicios, siendo distintas las mismas en cada contrato, como resultado de los distintos servicios que se prestan. Además, desde el ejercicio 2013, 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 el ejercicio 2018 el Grupo ha desarrollado toda su actividad a nivel nacional.

Para la elaboración del presente informe se ha llevado a cabo un análisis interno de los aspectos más relevantes para la actividad del Grupo en relación con las cuestiones ambientales, sociales y relativas al personal y en relación a los derechos humanos. Por ello, el Grupo está comprometido con una serie de políticas medioambientales y sociales, incluidos los derechos humanos con el fin de contribuir en una mejora ambiental, social y económica. Estas políticas se describen de forma más detallada en los capítulos siguientes.

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 el Comité de Nombramientos y Retribuciones se ocupa activamente de este tema, en la actualidad no existe ningún plan de sucesión documentado para puestos clave dentro del Grupo. 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 4 del informe de gestión consolidado adjunto.

11.2 Información sobre cuestiones medioambientales

11.2.1 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 su nuevo centro de Madrid donde se han instalado papeleras separadoras de residuos plásticos, papel, resto de residuos y vidrio en cada planta. Se han eliminado las papeleras individuales por puesto que dificultan la segregación y tratamiento adecuado de residuos.

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 "llevate la cena". Dicho programa será implantado en 2019.

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.

11.2.2 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 esta política 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 2017 y 2018 de los tres principales centros del Grupo:

MADRID	Consumo Kwh 2017	Consumo Kwh 2018	VALENCIA	Consumo Kwh 2017	Consumo Kwh 2018	ALMERIA	Consumo Kwh-2017	Consumo Kwh-2018
TOTAL	856.294	936.982	TOTAL	312.612	312.611	TOTAL	156.258	136.992

TOTAL	2017	2018
Consumo (kwh)	1.325.163	1.386.585
Plantilla Media	671	793
Ratio Eficiencia (kwh/empleado)	1.975	1.749
Emisiones CO ₂	383.078,12	400.833,99
Kg CO₂/Empleado	571	505

11.2.3 Protección de la biodiversidad.

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

11.3 Información sobre cuestiones sociales y relativas al personal

11.3.1 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.

11.3.2 *Gestión y desempeño social*

11.3.2.1. *Empleo*

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

11.3.2.1.1. *Empleados por tipo de contrato*

Todos los empleados del Grupo tienen contrato indefinido. Los contratos temporales, siempre vinculados a proyectos o puntas de trabajo temporal o bajas, se gestionan a través de Empresas de Trabajo Temporal debidamente acreditadas. Se ofrecen a continuación algunos datos a 31 de diciembre de 2018 diferenciados por sexo, edad o función desempeñada:

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
Total contratos indefinidos	126	343	328	110	5	912

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

11.3.2.1.2. *Empleados por tipo de jornada*

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.

Desglose por sexos	Hombre	Mujer	Total
Jornada Completa	418	459	877
Jornada Reducida	2	33	35
Total	420	492	912

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
Total	126	343	328	110	5	912

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

11.3.2.1.3. Número de despidos a lo largo del ejercicio objeto del informe:

En total, se han desvinculado del Grupo 77 empleados en 2018.

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

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Número de despidos	-	5	4	6	-	15
Número de bajas voluntarias	16	14	13	3	-	46
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	-	16
Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) (% calculado sobre la plantilla total)	1,86%	2,41%	2,85%	1,32%	-	8,44%
Tasa de rotación (se incluyen todas las bajas) (% calculado sobre la plantilla que compone cada categoría)	13,49%	6,41%	7,93%	10,91%	-	8,44%

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

11.3.2.1.4. Remuneraciones medias

Las remuneraciones medias en el Grupo se encuentran parcialmente influenciadas por el origen de su plantilla ya que más del 56% 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.

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 11.3.2.1.6 del presente informe):

Desglose por sexos	Hombres	Mujeres
Remuneración media	58.290,82	39.983,20

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71
Remuneración media	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	38.729,87	85.883,81	255.896,82

11.3.2.1.5. 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 no 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.

Desglose por edad	21-31	31-41	41-51	51-61	61-71	Total
Brecha Salarial ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	20,02%	20,52%	17,26%	31,41%

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

11.3.2.1.6. 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 2018, las funciones de los Administradores de la Sociedad dominante han sido desarrolladas por seis hombres y una mujer. La naturaleza y los importes de las distintas retribuciones percibidas por los Administradores de la Sociedad, han sido los siguientes

	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

11.3.2.1.7. Implantación de medidas de desconexión laboral

No existe por el momento una política de desconexión laboral.

11.3.2.1.8. Empleados con discapacidad

A cierre del ejercicio 2018 existían en la plantilla 2 empleados con discapacidad. Como medida complementaria aprobada por la autoridad laboral se realiza una colaboración recurrente con la Fundación Adecco para la

integración de empleados con discapacidad, habiendo realizado en 2018 una aportación por importe total de 106 miles de euros.

11.3.2.2. Organización del trabajo

11.3.2.3. 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 09:00h y salida, en función de la hora de entrada, de 18:00 a 18:30 h con una hora y media de descanso no retribuido*.
 - Viernes: Entrada flexible de 08:00 horas a 08:30 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 horas a 15:30 horas.
 - *Pausa para el almuerzo, estimada entre las 14:00 horas y las 16:00 horas.
- Horario de Verano (del 15 de Junio al 15 de Septiembre):
 - Lunes a Viernes: Entrada flexible de 08:00 horas a 08:30 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 horas a 15:30 horas

11.3.2.4. Número de horas de absentismo

Horas absentismo 2018	38.114
Tasa absentismo 2018	2,91%

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

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 h.
 - Viernes: Entrada flexible de 08:00 horas a 08:30 horas y salida, en función de la hora de entrada, de 15:00 horas 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. 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 en 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%

11.3.3 Salud y seguridad

El Grupo Haya, como grupo dedicado a la Gestión y Comercialización de Activos Inmobiliarios y a la Gestión de la Deuda de 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 y Almería.
- Evaluación de riesgos de todos los centros de trabajo.

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

11.3.4 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 lo totalidad de la misma aun no estando en su ámbito de aplicación.

El Grupo cuenta con 36 representantes de los trabajadores en Comités de Empresa o delegados de Personal que representan a los 6 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.

11.3.5 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 2018 se han realizado 172 acciones formativas con 4.162 asistentes y 14.214 horas de formación impartidas de las cuales 7.072 han sido con la modalidad on-line.

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%
TOTALES	4.162		14.214	

11.3.6 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.

11.3.7 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 2018, en dos campañas impulsadas por la Fundación Adecco:
 - Campaña protagonizada por personas con discapacidad "Yo también apoyo los objetivos de desarrollo sostenible" (diciembre 2018).
 - Campaña "Un empleo contra la violencia" centrada en la empleabilidad como forma de lucha contra la violencia de género.

No se han producido ni en 2018 ni en ningún ejercicio anterior ninguna denuncia que el Grupo activado los protocolos contra la no discriminación de acoso sexual o laboral.

11.4. Información sobre el respeto de los derechos humanos

11.4.1 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 Ético de la compañía y en la creación de un Comité de Ética para gestionar el sistema de fomento, vigilancia y cumplimiento del citado Código.

11.4.2 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 Ético 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, la Dirección de Recursos Humanos y Medios entrega un ejemplar del mismo a cada empleado, recabando un justificante que acredite la recepción y conocimiento del mismo. Además, los nuevos profesionales que se han incorporado tras la aprobación del Código han recibido un ejemplar del mismo, firmando una cláusula de adhesión en su contrato o en anexo.

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 Ético, salvo que sean entidades con Códigos éticos públicos equivalentes. De este modo, extendemos nuestras cláusulas de derechos humanos a las entidades con las que trabajamos y les exigimos un máximo respeto.

11.4.3 Denuncias por casos de vulneraciones de derechos humanos

Todas las personas sujetas al Código Ético 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. Las denuncias presentadas en este buzón serán remitidas por el departamento de Auditoría Interna, de manera periódica, al Comité de Ética 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 2018 no se han llevado a cabo incidentes en relación con este asunto.

11.4.4 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 Ético, 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.

11.5. Información relativa a la lucha contra la corrupción y el soborno

11.5.1 Política del Grupo

Buscando el respeto a la legalidad, el Código Ético 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, un Protocolo ante indicios de irregularidades comerciales, un Manual de Prevención de Delitos, y el Canal de Denuncias Haya.

De cara a nuestros proveedores, durante su proceso de homologación, se realiza un contraste contra las listas de Factiva 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.

11.5.2 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 correos personalizados 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) a la que en 2018 se destinaron más de 3.000 horas formativas.

11.6. Información sobre la Sociedad

11.6.1 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.

11.6.2 Compromisos de la empresa con el desarrollo sostenible

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

El Grupo dispone de 16 centros propios y una red de más de 2.500 colaboradores distribuidos por todo el territorio nacional. Es por ello, que para el presente informe se considera como local el territorio nacional. De este modo, el 96% de nuestros proveedores son locales y el 4% de nuestros proveedores se encuentran fuera del territorio nacional.

11.6.2.2 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, 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.

11.6.3 Acciones de asociación o patrocinio

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

Dentro del programa *Haya Contigo*, se han realizado las siguientes aportaciones a entidades sin ánimo de lucro durante 2018:

- II Torneo de Fútbol Solidario Inclusivo del sector inmobiliario para participar en este torneo en que, además, cada equipo contaba con un jugador con Síndrome de Down.
- Oxfam Trailwalker: los empleados del Grupo que formaron parte de esta iniciativa, además de participar en una causa benéfica que busca erradicar la falta de acceso al agua potable, que hace que millones de personas vivan en la pobreza y que miles de mujeres y niñas tengan que caminar cada día muchos kilómetros para ir a buscar agua, consiguieron recaudar fondos para la causa.
- Fundación Adecco: aportación para la campaña "Un empleo contra la violencia" centrada en la empleabilidad como forma de lucha contra la violencia de género y para la campaña "Yo también apoyo los objetivos de desarrollo sostenible discapacidad" protagonizada por personas con discapacidad.

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

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

11.6.3.1 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 Ético 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. 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.

11.6.3.2 Consumidores

11.6.3.2.1 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.

11.6.3.2.2 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, 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 2018, hemos gestionado un total de 4.645 reclamaciones, las cuales han sido resueltas en su totalidad.

Además, en el momento en que los potenciales clientes finales realizan una visita a un inmueble, se les envía una encuesta de satisfacción. En el ejercicio 2018 se lanzaron un total de 82.475 encuestas, en las que los interesados nos han dado una puntuación media de 3'5 puntos sobre un máximo de 5.

11.6.4 Información fiscal

La cifra de negocio del Grupo a 31 de diciembre de 2018 ha ascendido a 273,7 millones de euros (256,6 millones de euros en 2017). El resultado de explotación del Grupo ha sido de 20,0 y 62,0 millones de euros en los ejercicios 2018 y 2017, respectivamente, siendo el resultado del ejercicio 2018 y 2017 (0,4) y 33 millones de euros respectivamente.

Durante el ejercicio 2018 el Grupo ha realizado el pago referido al Impuesto de Sociedades del 2017 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 el ejercicio 2018 no se han realizado pagos fraccionados del Impuesto de Sociedades relativos al 2018.

Asimismo, ni en el ejercicio 2018 ni 2017 el Grupo no ha recibido subvenciones públicas de ningún tipo.

11.7. Índice de contenidos de la Ley 11/2018 de información no financiera y diversidad

Contenido	Apartados	Criterio de Reporting
Modelo de negocio - Descripción del modelo de negocio - Objetivos y estrategias - Principales factores y tendencias que afectan a la evolución futura	11.1	GRI 102-2 GRI 102-7 GRI 102-15
Cuestiones sociales y relativas al personal - Enfoque de gestión - Empleo • Número y distribución de empleados por país, sexo, edad y clasificación Profesional • Distribución de modalidades de contrato de trabajo y promedio anual por sexo, edad y clasificación profesional • Número de despidos por sexo, edad y clasificación profesional • Remuneraciones medias por sexo, clasificación profesional y edad • Brecha salarial • Remuneración media de consejeros y directivos • Porcentaje de empleados con discapacidad - Organización del trabajo • Organización del tiempo de trabajo • Absentismo • Medidas para facilitar la conciliación - Seguridad y Salud • Condiciones de seguridad y salud en el trabajo • Indicadores de siniestralidad - Relaciones sociales • Organización del diálogo social • Balance de los convenios en el campo de la seguridad y salud - Formación • Políticas implementadas en el campo de la formación • Indicadores de formación - Accesibilidad universal personas con discapacidad - Igualdad	11.3.1 11.3.2.1 11.3.2.1.1 11.3.2.1.2 11.3.2.1.3 11.3.2.1.4 11.3.2.1.5 11.3.2.1.6 11.3.2.1.8 11.3.2.2 11.3.2.3 11.3.2.4 11.3.2.5 11.3.3 11.3.4 11.3.5 11.3.6 11.3.7	GRI 103-2 GRI 102-8 GRI 102-9 GRI 401-1 GRI 405-2 GRI 405-2 GRI 102-35 GRI 405-1 GRI 401-3 GRI 403-2 GRI 401-3 GRI 103-2, GRI 403-3 GRI 403-2 GRI 103-2, GRI 402-1, GRI 403-1 GRI 403-4 GRI 404-2 GRI 404-1 GRI 405-1 GRI 405-1, GRI 405-2
Cuestiones medioambientales - Enfoque de gestión - Gestión ambiental - Medidas para prevenir la contaminación - Economía circular, uso sostenible de los recursos y prevención de residuos • Consumo de materias primas • Medidas para mejorar la eficiencia energética • Consumo directo de energía • Uso de energías renovables - Cambio climático • Emisiones de gases de efecto invernadero - Biodiversidad	11.2.1 11.2.1 11.2.2 11.2.1 11.2.2 N/A	GRI 103-2 GRI 102-11, GRI 307-1, GRI 305-1 GRI 305-2 305-3 GRI 306-2 GRI 301-1 GRI 302-4, GRI 302-5 GRI 302-3 GRI 302-1 GRI 305-5 No material
Cuestiones sobre el respeto de los derechos humanos - Enfoque de gestión - Aplicación de procedimientos de debida diligencia - Medidas de prevención y gestión de posibles abusos cometidos - Denuncias por casos de vulneración de los derechos humanos - Promoción y cumplimiento de las disposiciones de la OIT	11.4.1 11.4.2 11.4.2 11.4.3 11.4.4	GRI 103-2 GRI 102-17 GRI 412-1, GRI 410-1 GRI 102-17, GRI 411-1, GRI 419-1 GRI 407-1, GRI 409-1

Contenido	Páginas	Criterio de Reporting
Cuestiones relativas a la lucha contra la corrupción y el soborno		
- Enfoque de gestión	11.5.1	GRI 103-2
- Medidas para prevenir la corrupción y el soborno	11.5.2	GRI 205-1, GRI 205-2, GRI 201-1
- Medidas para luchar contra el blanqueo de capitales	11.5.2	GRI 102-16 GRI 102-17 GRI 103-2
- Aportaciones a fundaciones y entidades sin ánimo de lucro	11.6.3	GRI 201-1 GRI 413-1
Cuestiones relativas al compromiso social		
- Enfoque de gestión	11.6.1	GRI 103-2
- Compromisos de la empresas con el desarrollo sostenible	11.6.2	GRI 102-43 GRI 413-1 GRI 413-2
- Gestión responsable de la cadena de suministro	11.6.3.1	GRI 308-1 GRI 308-2
- Gestión de la relación con los consumidores	11.6.3.2	GRI 416-1, GRI 416-2, GRI 417-1
- Información fiscal y transparencia	11.6.4	GRI 201-1 GRI 201-4
• Impuesto sobre beneficios pagado		GRI 201-1



INFORME DE VERIFICACIÓN INDEPENDIENTE

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 finalizado el 31 de diciembre de 2018, de Haya Real Estate, S.A.U. (en adelante Haya Real Estate o la entidad).

El contenido del EINFC 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 de revisión se ha limitado exclusivamente a la verificación de la información identificada en el índice de Contenidos a la Ley de Información No Financiera incluida en el EINFC del ejercicio 2018 de Haya Real Estate.

Responsabilidad de los administradores y de la dirección

La formulación del EINFC incluido en el Informe de Gestión de Haya Real Estate, así como el contenido del mismo, es responsabilidad del Consejo de Administración de Haya Real Estate. El EINFC se ha preparado de acuerdo con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en el índice de Respuesta a la Ley de Información No Financiera del citado Informe.

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 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 profesional, diligencia, confidencialidad y profesionalidad.

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 aseguramiento independiente de seguridad limitada basándonos en el trabajo realizado que se refiere exclusivamente al ejercicio 2018. Los datos correspondientes a ejercicios anteriores no estaban sujetos a la verificación prevista en la normativa mercantil vigente.

Hemos llevado a cabo nuestro trabajo de revisión de acuerdo con los requisitos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Aseguramiento 3000 en vigor, "Encargos de Aseguramiento distintos de la Auditoría y 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 aseguramiento limitado los procedimientos llevados a cabo varían en naturaleza y momento, y tienen una menor extensión, que los realizados en un trabajo de aseguramiento razonable y, por lo tanto, la seguridad proporcionada es también menor.

Nuestro trabajo ha consistido en la formulación de preguntas a la Dirección, así como a las diversas unidades de Haya Real Estate 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 de Haya Real Estate 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 en función del análisis de materialidad realizado por Haya Real Estate y descrito en el apartado "Modelo de negocio", considerando contenidos requeridos en la normativa mercantil en vigor.
- Análisis de los procesos para recopilar y validar los datos presentados en el EINFC del ejercicio 2018.
- 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.
- Comprobación, mediante pruebas, en base a la selección de una muestra, de la información relativa a los contenidos incluidos en el EINFC del ejercicio 2018 y su adecuada compilación a partir de los datos suministrados por las fuentes de información de Haya Real Estate.
- Obtención de una carta de manifestaciones de los Administradores y la Dirección.

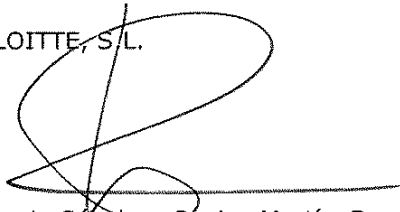
Conclusión

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 Estado de Información No Financiera Consolidado de 2018 de Haya Real Estate no ha sido preparado, en todos sus aspectos significativos, con los contenidos recogidos en la normativa mercantil vigente y siguiendo los criterios de los estándares GRI seleccionados descritos de acuerdo a lo mencionado para cada materia en el índice respuesta a la Ley de Información No Financiera del citado Informe.

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-Cóviza Martín-González

27 de marzo de 2019

Formulación de cuentas anuales consolidadas e informe de gestión consolidado

De conformidad con el artículo 253 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de España, los firmantes de la misma, siendo los directores de HAYA REAL ESTATE, S.A.U., han acordado la formulación de los estados financieros consolidados de HAYA REAL ESTATE, S.A.U. para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, que comprende el estado consolidado de situación financiera, el estado consolidado de resultados, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo, y las notas a los estados financieros consolidados y el informe de gestión consolidado, que fue elaborado por el Consejo de Administración el 26 de marzo de 2019. Firmando en esta última hoja la totalidad de los administradores, que son los siguientes:



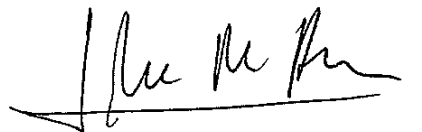
Juan Hoyos Martínez de Irujo
D.N.I.: 50.280.177-S



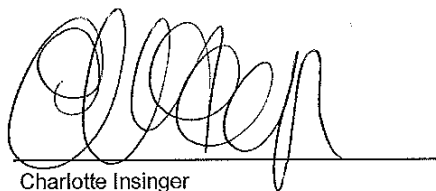
Carlos Abad Rico
D.N.I.: 50.799.133-E



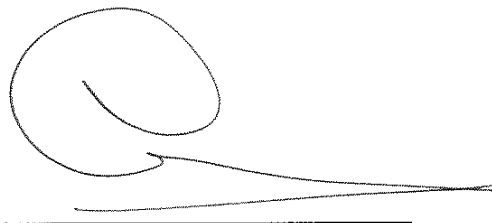
Francisco Luzón Lopez
D.N.I.: 00.246.793-A



José María Aznar Botella
D.N.I.: 3.251.786-T



Charlotte Insinger
Pasaporte NP36D38L2
N.I.E. Y-5814845-E



Cees Maas
Pasaporte NSH2B6FK0
N.I.E. Y-3170330-R



Manuel González Cid
D.N.I.: 51.361.870-H

Diligencia que levanta la Secretaria del Consejo de Administración de HAYA REAL ESTATE, S.A.U. para hacer constar que las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión Consolidado correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 se componen del estado de situación financiera consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado así como de la memoria consolidada, todo ello en 60 páginas, numeradas correlativamente del 1 al 60, así como el informe de gestión consolidado de 31 páginas, numeradas correlativamente del 1 al 31, tal y como figuran en este documento, que ha sido formulado por el Consejo de Administración del día 26 de marzo de 2019. Han sido debidamente firmadas por los Consejeros, estando visadas en todas sus hojas por la Secretaria del Consejo.

Madrid, 26 de marzo de 2019



Fdo.: Ana Suarez Garnelo
Secretaria del Consejo de Administración