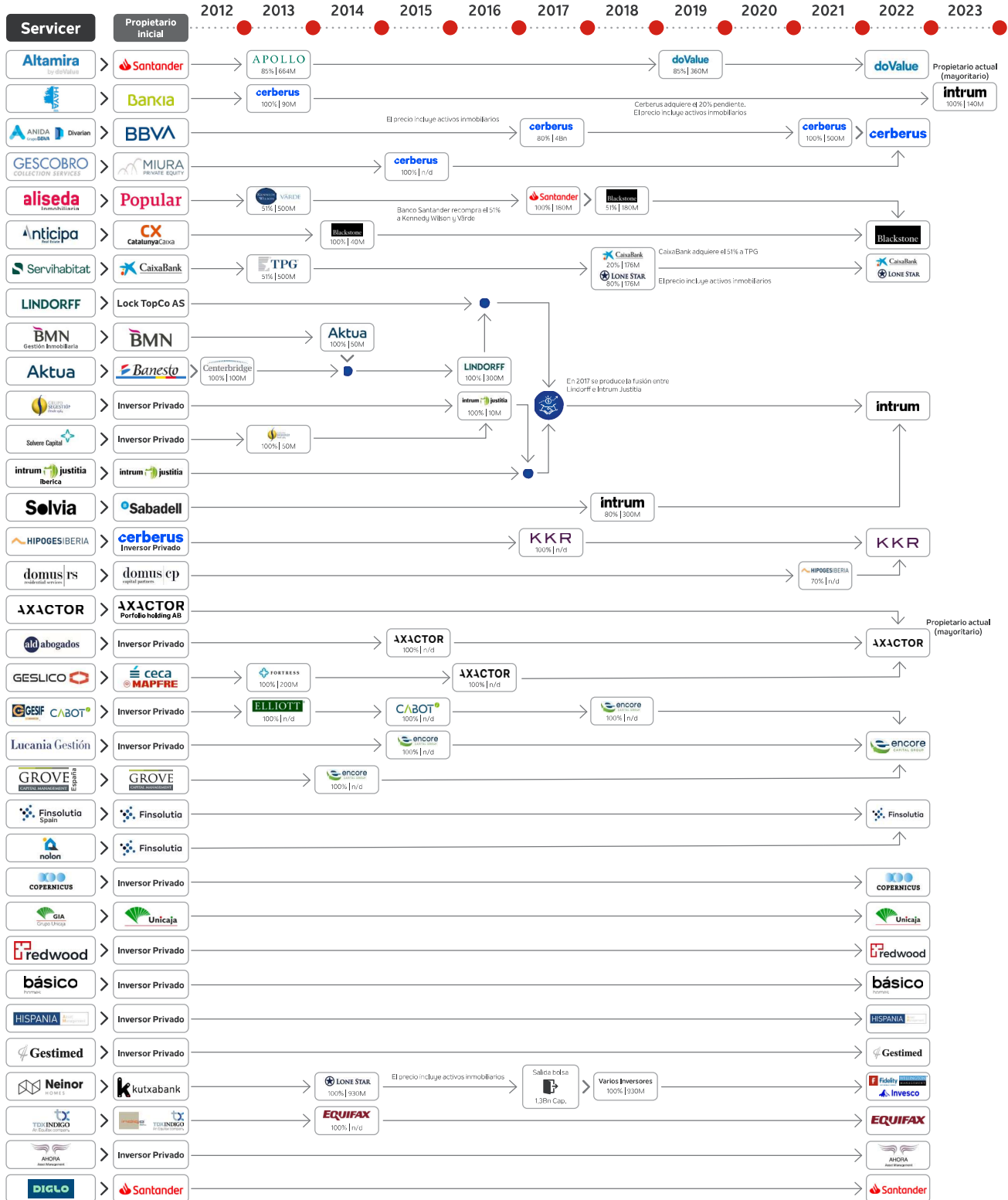


4

Servicers

El 2022 ha sido un año clave en la evolución del mercado del servicing en España marcado por la adjudicación de SMO y el cambio de estrategia de tenedores unificando capas de control y contratando directamente a proveedores especializados, donde la eficiencia y la propuesta de valor se convierten en palancas clave para la obtención de contratos.

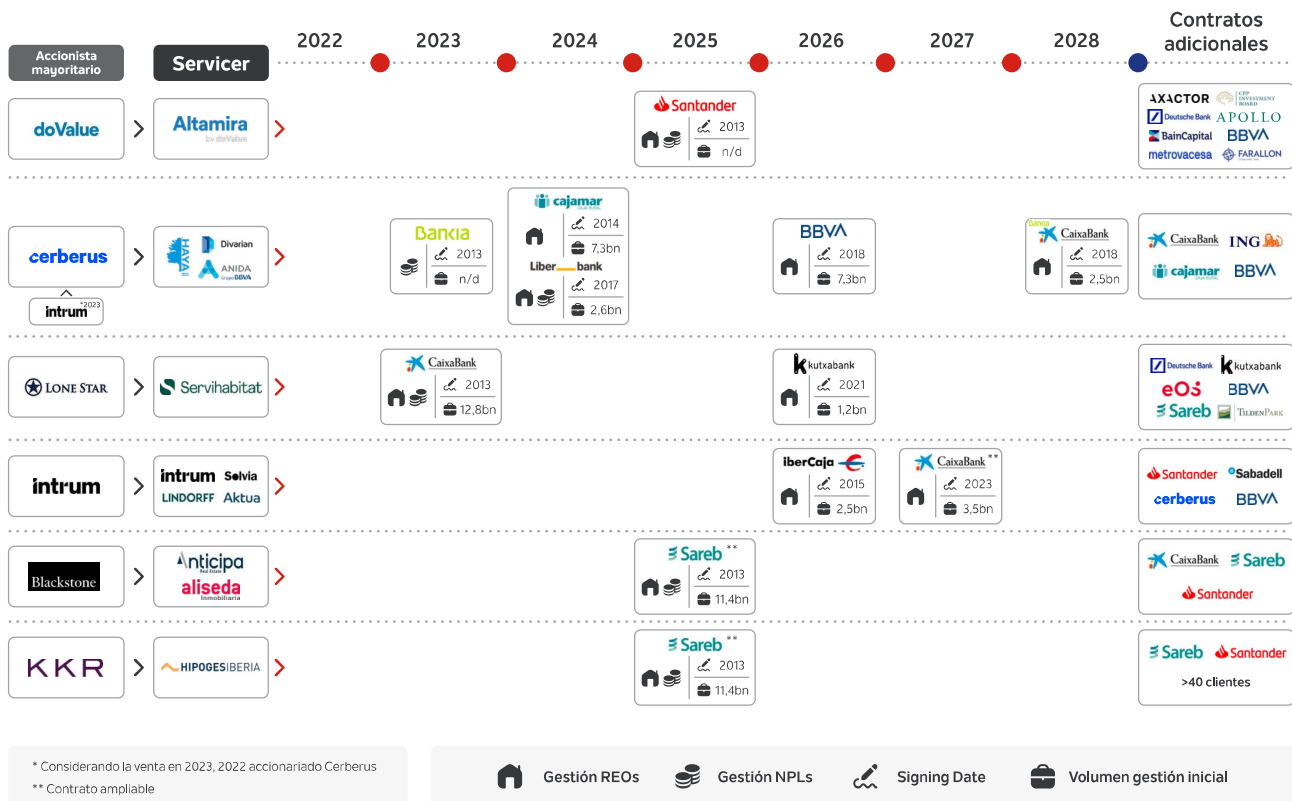
Introducción al Mercado-Concentración Servicers



*En caso de que el propietario sea un inversor privado, figura el logo comercial de la compañía.

% de compra | Importe transacción *En caso de que el propietario sea un inversor privado, figura el logo comercial de la compañía.

Introducción al Mercado - Finalización de contratos de gestión



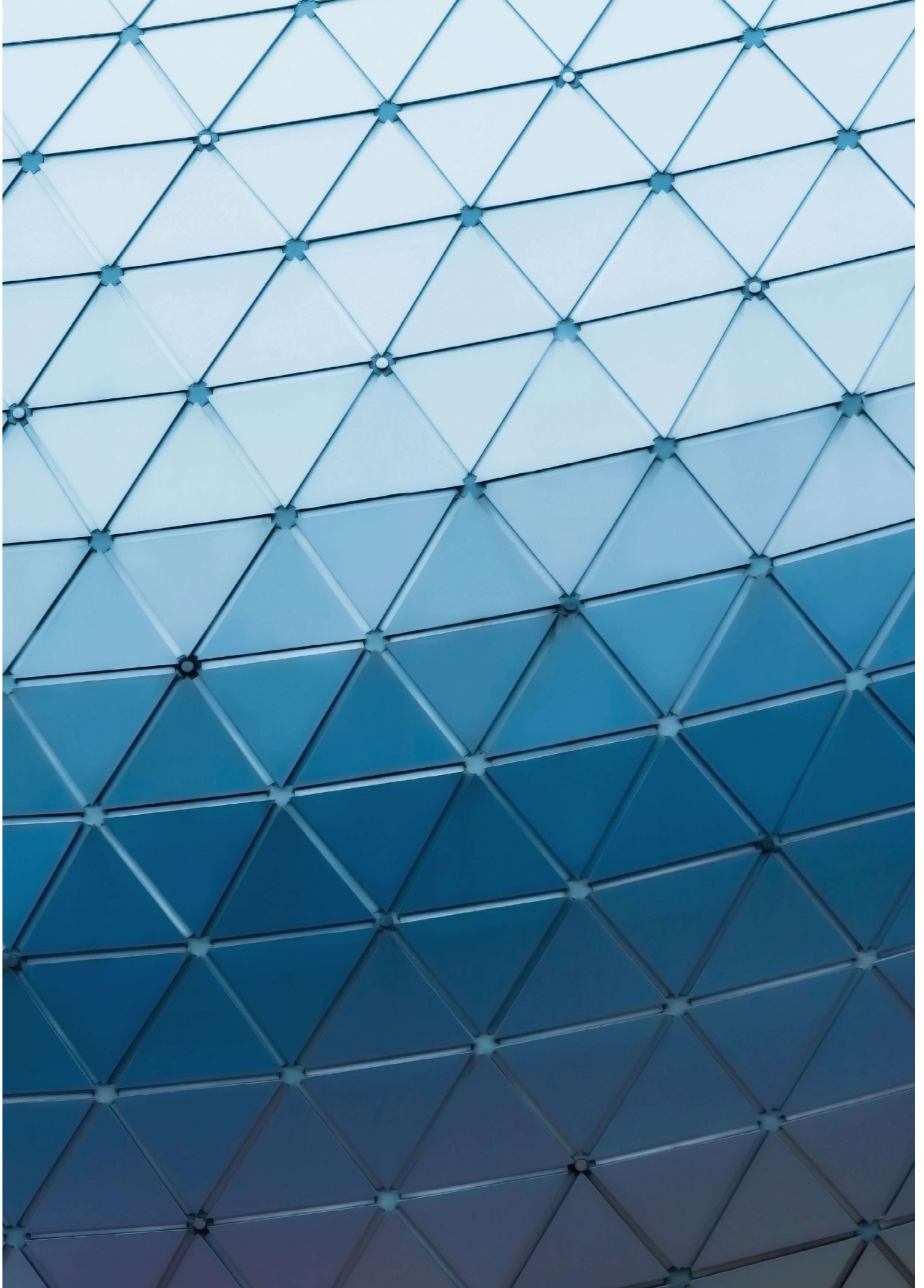
2022 Sigue arrojando un amplio abanico de servicers. Sin embargo, son sólo 6 los players que aglutinan el 80% del negocio. Hasta 9 contratos de servicing finalizarán en los próximos cinco años, un hecho muy significativo para la estrategia que llevará a cabo cada Servicer durante los próximos periodos.

En 2022 finalizó el acuerdo de gestión de los activos de Sareb, gestionado por doValue (anterior Altamira), Haya Real Estate, Servihabitat e Intrum/Solvia.

Como principales acontecimientos, tenemos la adjudicación del contrato SMO de Sareb a Hipoges y Aliseda, siendo Axis Corporate asesor en esta operación. Estos servicers, pertenecientes a Blackstone y KKR respectivamente, pasarán a gestionar activos destinados a la venta por un valor de unos 25.300 millones de euros.

Tras la refinanciación de la deuda de Haya durante el 2022 y tras emitir hasta 368 mil€ de deuda en bonos finalmente ha sido vendida por 140 mill.€ a Intrum. Esta noticia es una muestra más de la tendencia en el sector del servicing, que tiende a una reducción de los participantes, resultado del cambio de modelo y una reducción del margen de negocio, que exige aumentar el volumen de activos bajo gestión.

En el gráfico se incluye el resultado de la adjudicación del contrato BEAT lazado por Building Center a Intrum en lo que respecta a servicios técnicos y comerciales de la cartera origen CaixaBank, cuyo anterior gestor era Servihabitat, y a Haya en lo que respecta a servicios técnicos de la cartera origen Bankia. Este concurso se completaría con la adjudicación a Azzam, gestora patrimonial de Azora, de la cartera de inmuebles en rentabilidad de CaixaBank.



Cuota de mercado

Servicers	Propietarios	Cuota de mercado (%)	Total AuM (Mill. €)	NPLs (Mill. €)	Activos REOS (Mill. €)	REOs/AuM Total (%)	Resultados EBITDA (Mill. €)	SLAs Acordados	
		15,60%	32.820	14.434	18.387	56%	17,7		
		14,53%	30.568	12.829	16.669	55%	12,7		
		5,50%	11.577	1.538	10.038	87%	51		
		9,75%	20.519*	3.211	17.308	84%	25,06		
		22,62%	47.591**	40.242	7.349	15%	16,8		
		24,39%	51.303	43.998	7.305	14%	93,6		
		7,61%	16.000***	16.000	N/D	100%	N/D		
			Total AuM (Mill. €)						
			210.379						

* No incluye unsecured

** Datos consolidados: Exclusivo España: 34.208

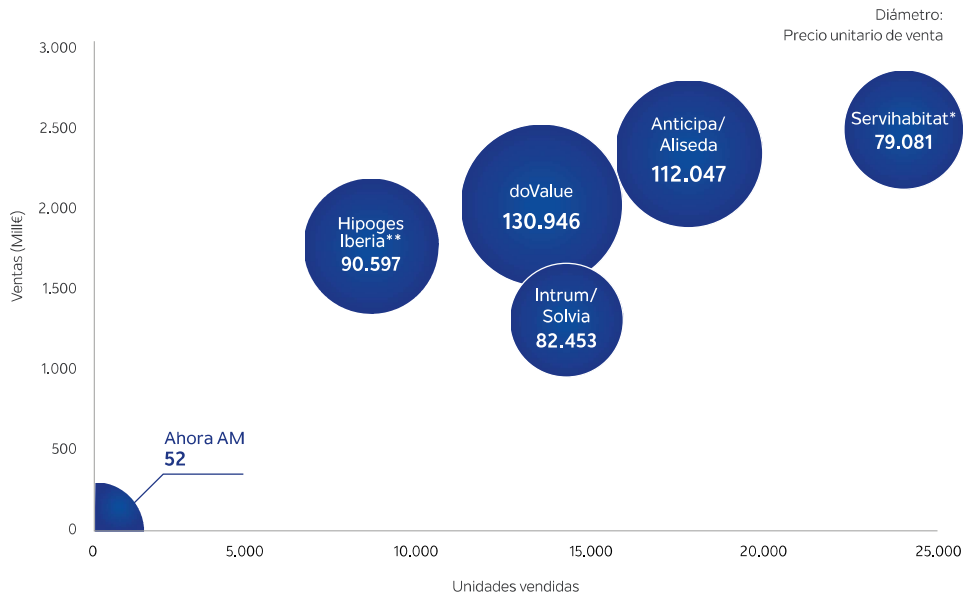
*** Datos 2020 (web)

En los últimos años, el mercado del servicing inmobiliario ha experimentado un proceso de evolución hasta alcanzar una etapa de madurez. La crisis económica y los cambios estratégicos llevados a cabo por las entidades financieras han generado operaciones corporativas en el ámbito de los servicers inmobiliarios, pasando de ser propiedad de los bancos a ser adquiridos por fondos de inversión, siendo en muchos casos los mismos actores que invertían en las carteras *distressed* de los bancos.

Además de la llegada de estos fondos de inversión, han surgido también servicers independientes, cuya propiedad no está vinculada a un fondo con su propia cartera, sino que se dedican exclusivamente a la gestión de carteras de terceros. Esta situación ha sido consecuencia del importante aumento en el tamaño de las carteras gestionadas, así como de los altos fees de gestión estipulados en los primeros contratos, lo cual ha resultado en rendimientos elevados, como se ha observado en ediciones anteriores. Esto ha llevado a una primera fase de consolidación en el sector de los servicers.

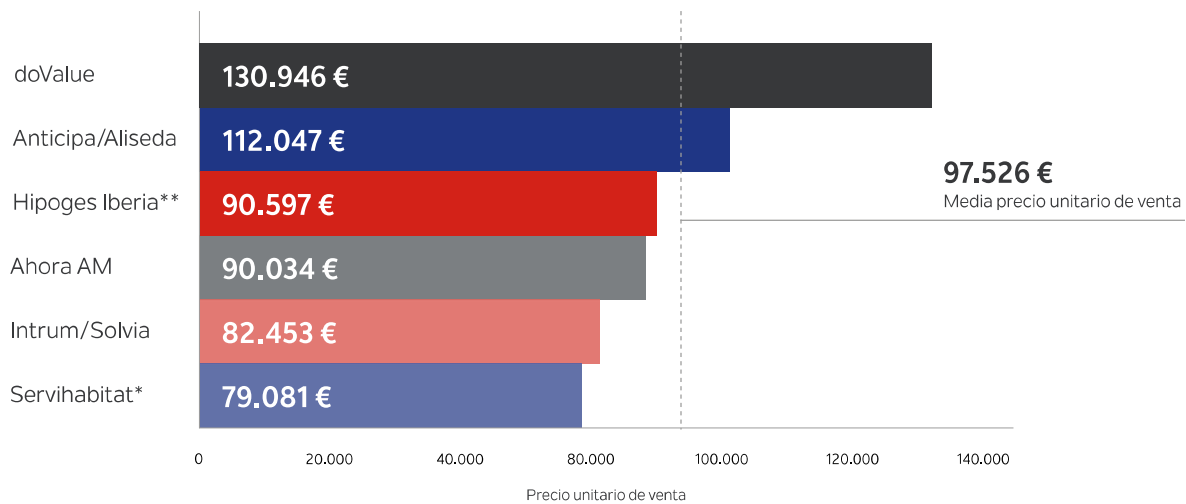
En cuanto a la sostenibilidad, los servicers en España han experimentado un progreso significativo en 2022. Han adoptado prácticas más respetuosas con el medio ambiente en la gestión de propiedades, fomentando la eficiencia energética, el uso de materiales sostenibles y la implementación de tecnologías verdes en los edificios que administran. Además, han promovido la conciencia sobre la sostenibilidad entre propietarios y arrendatarios, incentivando la adopción de medidas responsables en el uso de recursos y la incorporación de energías renovables.

Posicionamiento acorde a magnitudes de negocio



Desde el último informe publicado en 2020, se ha observado un aumento del 19% en el precio medio de las propiedades vendidas, en gran medida producidos por el repunte inmobiliario post-covid y la subida generalizada de precios.

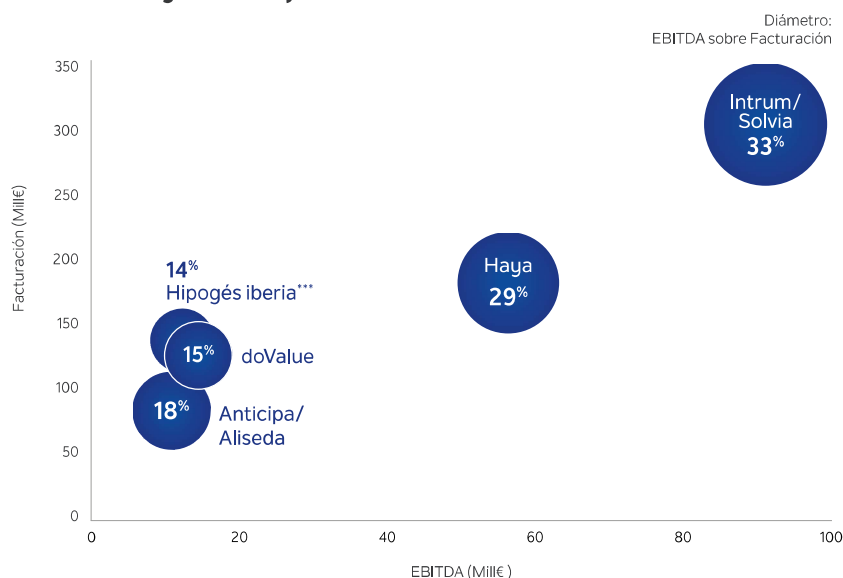
Ranking Servicers en función del precio unitario de venta



* No incluye unsecured

** Datos consolidados: Exclusivo España: 34.208

Relación facturación y EBITDA: ejercicio 2022



Sin embargo, esa subida de precios en las transacciones inmobiliarias no se ha visto traducida en el aumento de ingresos de los servicers, impactados por el cambio de gestión de SMO y por unas comisiones cada vez más reducidas en un mercado competitivo donde se consolidan los servicers de nicho a partir de la aportación de valor diferencial y donde se normaliza la contratación directa por parte de los tenedores de las capas de ejecución, desintermediando la gestión.

Principales ratios Servicers

	EBITDA (Mill. €) / Facturación (Mill. €)	EBITDA (Mill. €) / Empleados (#)	Facturación (Mill. €) / Empleados (#)	EBITDA (Mill. €) / Total activos (Mill. €)	ROA (#)
doValue	0,15	0,02	0,02	0,05%	-12,2%
Anticipa/Aliseda	0,09	0,01	0,13	0,05%	0,4%
Haya	0,29	0,09	0,30	0,44%	N/D
Intrum/Solvía	0,33	0,05	0,16	0,18%	N/D
Servihabitat**	N/D	0,03	N/D	0,12%	81,0%
Hipoges Iberia***	0,14	0,01	0,07	0,04%	N/D

Posicionamiento acorde a magnitudes de negocio 2021 Vs 2022

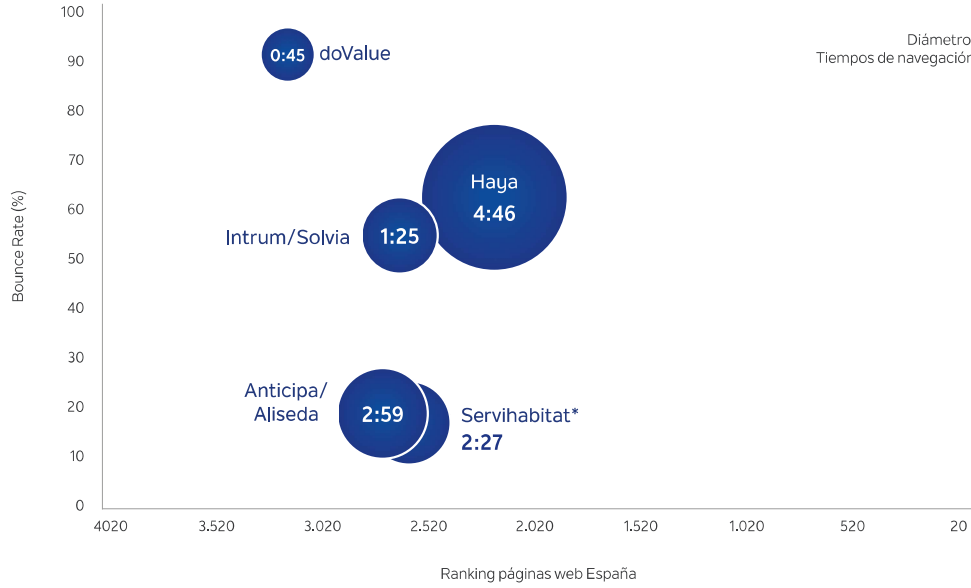
	FACTURACIÓN			EMPLEADOS				RESULTADOS 2022			
	2022 (Mill€)	2021 (Mill€)	Variación 22 vs 21 (%)	2021 (Nº)	2021 Fijos (%)	2022 (Nº)	2022 Fijos (%)	Total activos (Mill. €)	EBITDA (Mill. €)	EBIT (Mill. €)	Resultados (Mill. €)
Altamira	116,3	190,6	-39,0%	824	89%	715	88%	32.820	17,7	-15,3	-19,6
Anticipa/Aliseda	133,8	159,9	-16,3%	1.003	100%	1.025	100%	30.568	12,7	-28,0	-27,3
Servihabitat**	N/D	N/D	N/D	875	98%	743	98%	20.519	25,1	N/D	N/D
Hipoges Iberia***	120,0	73,7	62,7%	994	98%	1.602	99%	47.591	16,8	N/D	N/D
Haya	173,7	198,7	-12,6%	832	100%	582	100%	11.575	51,2	N/D	N/D
Intrum/Solvía	283,6	296,3	-4,3%	1.955	100%	1.742	100%	51.303	93,6	54,1	40,1

(*) Haya Real Estate datos a 2020

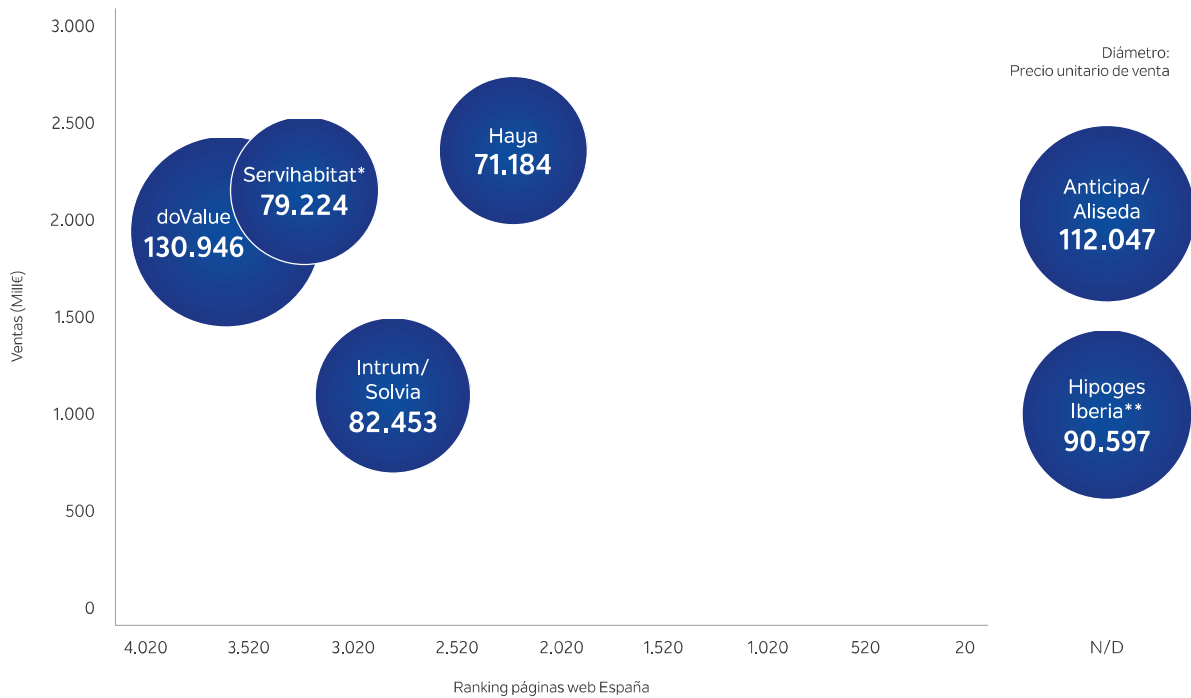
** No incluye unsecured

*** Datos consolidados: Exclusivo España: 34.208

Posicionamiento web Servicers (noviembre 2021)



Posicionamiento de Negocio (diciembre 2022) y Web (noviembre 2021)



* No incluye unsecured

** Registro global no disponible. Información exclusiva España. Datos consolidados: Exclusivo España: 34.208