

**Informe de Auditoría de Estados Financieros Intermedios  
emitido por un Auditor Independiente**

**FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (Fondo en Liquidación)  
Estados Financieros Intermedios e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio comprendido entre el  
1 de enero de 2017 y el 20 de diciembre de 2017**

## INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A Haya Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.U., Sociedad Gestora de FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (Fondo en Liquidación):

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros intermedios de FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (Fondo en liquidación) (el Fondo), que comprenden el balance intermedio al 20 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y las notas explicativas correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 20 de diciembre de 2017.

En nuestra opinión, los estados financieros intermedios adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 20 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo comprendido entre el 1 de enero de 2017 y el 20 de diciembre de 2017, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.a de las notas explicativas) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Fundamento de la opinión

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

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros intermedios en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### Liquidación anticipada y extinción del Fondo

Según se describe en la nota 1.1 de las notas explicativas adjuntas, con fecha 24 de agosto de 2017 se produjo la liquidación anticipada del Fondo, que incluyó la enajenación de los derechos de crédito, bienes y demás cuentas que permanecían en el activo del Fondo y atender y cancelar todas las obligaciones de pago que permanecían registradas en el pasivo del Fondo y con fecha 20 de diciembre de 2017 se produjo la extinción del Fondo, mediante el otorgamiento del correspondiente acta notarial. Hemos considerado estos hechos como el aspecto más relevante de nuestra auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría en relación con esta cuestión han incluido, entre otros, la comprobación de los cobros y pagos producidos por la liquidación de los activos y pasivos del Fondo y la comprobación del acta notarial de extinción del Fondo emitida el 20 de diciembre de 2017.

### Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo y no forma parte integrante de los estados financieros intermedios.

Nuestra opinión de auditoría sobre los estados financieros intermedios no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con los estados financieros intermedios, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de los citados estados financieros intermedios y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de los estados financieros intermedios al 20 de diciembre de 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

## **Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con los estados financieros intermedios**

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de formular los estados financieros intermedios adjuntos, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 2.a) de las notas explicativas adjuntas, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de los estados financieros intermedios libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros intermedios**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros intermedios 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 los estados financieros intermedios.

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 los estados financieros intermedios, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Cuando la utilización del principio contable de empresa en funcionamiento no es apropiado y los administradores de la Sociedad Gestora utilizan el marco conceptual de contabilidad de empresa en liquidación, concluimos sobre si es adecuada la utilización del mismo. También evaluamos si la información revelada en los estados financieros intermedios acerca del principio contable que se ha utilizado para prepararlas es adecuada.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros intermedios, incluida la información revelada, y si los estados financieros intermedios representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 Gestora del Fondo, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros intermedios 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.



**ERNST & YOUNG, S.L.**  
(Inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 50530)

**Héctor Martín Díaz**  
(Inscrito en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas con el Nº 21679)

20 de abril de 2018



ON3245907

CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTAMPILLAS DE CORRESPONDENCIA

**FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (EN LIQUIDACIÓN)**



ON3245908

CLASE 8.<sup>a</sup>

**1. ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS DE FONDO DE ACTIVOS  
BANCARIOS MAY (EN LIQUIDACIÓN)**



TIMBRE  
DEL ESTADO



ON3245909

CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO ESPAÑOL

**1.1. BALANCE DE SITUACIÓN INTERMEDIO AL 20 DE DICIEMBRE DE 2017,  
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS, ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO Y  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO  
COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2017 Y EL 20 DE DICIEMBRE DE  
2017**



TIMBRE  
DEL ESTADO



ON3245910

CLASE 8.<sup>a</sup>

## FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (EN LIQUIDACIÓN)

Balance de situación intermedio al 20 de diciembre de 2017

	Nota	Miles de euros	
		20/12/2017	31/12/2016
<b>ACTIVO</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	-	11.375
Activos financieros mantenidos para negociar		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-
Derivados de negociación		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Instrumentos de patrimonio		-	-
Activos financieros a coste amortizado		-	-
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Activos titulizados		-	-
Crédito normal		-	-
Crédito subestándar		-	-
Crédito dudoso por razón de la morosidad		-	-
Crédito dudoso por razones distintas de la morosidad		-	-
Crédito fallido		-	-
Correcciones de valor por deterioro (+)		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Intereses vencidos e impagados		-	-
Otros activos financieros		-	-
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Participaciones		-	-
Coste		-	-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-	-
Activos Inmuebles			52.303
Existencias		-	-
Inmuebles terminados		-	-
Inmuebles en construcción		-	-
Terrenos		-	-
Correcciones de valor por deterioro		-	-
Inversiones inmobiliarias	7	-	52.303
Coste		-	53.402
Correcciones de valor por deterioro (-)		-	(1.099)
Activos Inmateriales		-	-
Activos fiscales	8	-	2
Periodificaciones de activo		-	-
Otros activos		-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>-</b>	<b>63.680</b>

CLASE 8.<sup>a</sup>

ON3245911

## FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (EN LIQUIDACIÓN)

Balance de situación intermedio al 20 de diciembre de 2017

	Nota	20/12/2017	31/12/2016
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>			
<b>PASIVO</b>			
Pasivos financieros mantenidos para negociar		-	-
Derivados de negociación		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Débito y partidas a pagar	9	-	61.482
Deudas con entidades de crédito		-	1.249
Débitos representados por valores negociables		-	59.531
Pasivos subordinados		-	-
Otros pasivos financieros		-	700
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	2
Intereses vencidos e impagados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Provisiones		-	-
Pasivos fiscales	8	-	1.915
Periodificaciones de pasivo	10	-	9
Comisión de gestión		-	3
Comisión de administración		-	-
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		-	1
Otras periodificaciones		-	5
Otros pasivos		-	274
<b>PATRIMONIO NETO</b>	12	-	
Fondos propios		-	-
Aportaciones		-	-
Otros instrumentos de patrimonio propio		-	-
Reservas		-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-
Resultado del ejercicio		-	-
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)		-	-
Ajustes por valoración		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Cobertura de flujos de efectivo		-	-
Resto de ajustes por valoración		-	-
Subvenciones		-	-
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		-	63.680



ON3245912

CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO

## FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (EN LIQUIDACIÓN)

Cuentas de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 20 de diciembre de 2017 y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	Nota	20/12/2017	Miles de euros 31/12/2016
Resultado existencias		-	-
Venta de existencias		-	-
Variación de existencias		-	-
Aprovisionamientos		-	-
Deterioro (neto)		-	-
Otros ingresos y cargas (neto)		-	-
Resultado Inversiones Inmobiliarias		9.658	4.638
Resultado por enajenaciones	7	6.408	4.663
Deterioro (neto)	7	1.099	(25)
Amortización		-	-
Ingresos por arrendamientos (neto gasto)		-	-
Otros ingresos y gastos (neto gasto)	7	2.152	-
Resultado Instrumentos de patrimonio		-	-
Resultado por enajenaciones		-	-
Deterioro (neto)		-	-
Dividendos u otros rendimientos		-	-
RESULTADO ACTIVIDAD INMOBILIARIA		9.658	4.638
Intereses y rendimientos asimilados		8	-
Intereses y cargas similares	14	(7.996)	(46)
MARGEN DE INTERESES		(7.988)	(46)
Resultados operaciones financieras	13	(435)	(3.950)
Activos financieros mantenidos para negociar		-	-
Valores representativos de deuda disponibles para la venta		-	-
Otros		(435)	(3.950)
MARGEN BRUTO		1.235	642
Gastos generales	13	(1.246)	(642)
Servicios exteriores		(55)	(251)
Tributos		(1.084)	(253)
Comisión de gestión		(33)	(37)
Comisión de administración		(63)	(90)
Comisión SAREB		(1)	-
Otras comisiones		(10)	(11)
Otros gastos de explotación		-	-
Otros ingresos de explotación	11	-	-
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	11	-	-
Subvenciones		-	-
Pérdidas por deterioro de activos financieros (neto)		-	-
Deterioro activos financieros a coste amortizado (neto)		-	-
Deterioro valores representativos de deuda disponibles		-	-
Dotaciones a provisiones (neto)		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-	-
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DESPUES DE IMPUESTOS		-	-



ON3245913

CLASE 8.<sup>o</sup>

## FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (EN LIQUIDACIÓN)

Estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 20 de diciembre de 2017 y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

	Miles de euros	20/12/2017	31/12/2016
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN / INVERSIÓN</b>		<b>49.838</b>	<b>11.232</b>
Flujo de caja neto actividad inmobiliaria (+/-)		76.213	11.684
Cobros venta de existencias		77.548	11.356
Cobros venta propiedades de inversión		-	-
Cobros por alquileres		-	-
Cobros venta instrumentos de patrimonio		-	-
Otros cobros relacionados con la actividad inmobiliaria		847	847
Pagos relacionados con la actividad inmobiliaria		(2.182)	(519)
Flujo de caja neto actividad financiera (+/-)		(7.212)	(305)
Intereses cobrados		6	-
Intereses pagados		(7.218)	(305)
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio		-	-
Cobros por amortización o venta de activos titulizados		-	-
Cobros por amortización o venta de otras inversiones financieras		-	-
Pagos por adquisición de inversiones financieras		-	-
Comisiones pagadas (-)		(111)	(156)
Comisión de gestión		(36)	(37)
Comisión de administración		(63)	(109)
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		(12)	(11)
Impuesto sobre beneficios (+/-)		-	-
Subvenciones (+)		-	-
Otros cobros relacionados con actividades de explotación / Inversión (+)		47	18
Otros pagos relacionados con actividades de explotación / Inversión (-)		(19.099)	(8)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIACIÓN</b>		<b>(61.213)</b>	<b>115</b>
Pagos (-)		(61.552)	(352)
Amortización de préstamos y créditos con entidades de crédito		(1.589)	(352)
Amortización / adquisición débitos representados por valores negociables		(59.963)	-
Amortización / adquisición pasivos subordinados		-	-
Amortización / adquisición de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio		-	-
Otros pagos relacionados con actividades de financiación		-	-
Cobros (+)		339	468
Financiación obtenida por préstamos y créditos con entidades de crédito		339	468
Emisión / venta débitos representados por valores negociables		-	-
Emisión / venta pasivos subordinados		-	-
Emisión / venta de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio		-	-
Otros cobros relacionados con actividades de financiación		-	-
<b>INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>		<b>(11.375)</b>	<b>11.347</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo		11.375	28
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		-	11.375



TIMBRE  
DEL ESTADO



ON3245914

CLASE 8.<sup>a</sup>

## FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (EN LIQUIDACIÓN)

Estados de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 20 de diciembre de 2017 y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

### A) Estado de ingresos y gastos reconocidos

	Miles de euros	
	20/12/2017	31/12/2016
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		
<b>INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO</b>		
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Cobertura de los flujos de efectivo	-	-
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Subvenciones	-	-
Ingresos y gastos imputados directamente contra patrimonio	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Otros ingresos / ganancias y gastos / pérdidas reconocidos	-	-
Impuesto sobre beneficios	_____	_____
<b>TOTAL DE INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS</b>	<b>_____</b>	<b>_____</b>



ON3245915

CLASE 8.<sup>a</sup>

## FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (EN LIQUIDACIÓN)

Estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 20 de diciembre de 2017 y al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2016

## B) Estado total de cambios en el patrimonio neto

	Miles de euros					
	Fondos propios		Remuneración aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio		Total patrimonio neto	
	Otros instrumentos de patrimonio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Ajustes por valoración	Ajustes por valoración	Ajustes por valoración
Aportaciones	Reservas					
Saldo final al 31/12/2015	-	-	-	-	-	-
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos / (reducciones) de aportaciones	-	-	-	-	-	-
Incremento / (reducción) otros instrumentos patrimonio propio	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de / a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio propio	-	-	-	-	-	-
Traspasos entre instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Otros incrementos / (reducciones) del patrimonio	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31/12/2016	-	-	-	-	-	-
Total ingresos / (gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
Aumentos / (reducciones) de aportaciones	-	-	-	-	-	-
Incremento / (reducción) otros instrumentos patrimonio propio	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de / a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio propio	-	-	-	-	-	-
Traspasos entre instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-
Otros incrementos / (reducciones) del patrimonio	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 20/12/2017	-	-	-	-	-	-



ON3245916

CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO ESPAÑOL

## 1.2 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS



CLASE 8.<sup>a</sup>



ON3245917

## FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (EN LIQUIDACIÓN)

Nota a los Estados Financieros Intermedios correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 20 de diciembre de 2017

### 1. RESEÑA DEL FONDO

FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (en liquidación) (en adelante, el “Fondo” o “FAB MAY”) se constituyó el 8 de julio de 2014. Le es de aplicación lo previsto en la Circular 6/2013 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, C.N.M.V.), de 25 de septiembre, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Activos Bancarios. El registro del Fondo en la Comisión Nacional del Mercado de Valores se realizó con fecha 10 de julio de 2014.

Asimismo, el Fondo se encuentra sujeto a:

- La Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.
- El RD 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.
- Al RD 1514/2007, de 16 de noviembre, sobre las normas y principios contables formando el Plan General Contable y posteriores modificaciones.

Su actividad, en su calidad de instrumento de desinversión de la SAREB (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria), consiste en trasladar a los titulares de los valores y a los demás acreedores del Fondo los flujos monetarios y cualesquiera otros derechos derivados de los activos adquiridos a la SAREB, así como los ingresos (netos de costes y gastos), derivados de la enajenación y explotación de determinados inmuebles integrantes de la Cartera de Activos de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 20 de su Escritura de constitución.

Se prevé expresamente la posibilidad de transmisión por la SAREB al Fondo de nuevos activos y pasivos en un momento posterior a su constitución mediante las necesarias modificaciones de la Escritura del Fondo. En ningún caso el importe del activo del Fondo podrá ser superior a 300 millones de euros.



ON3245918

CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO ESPAÑOL

Haya Titulización S.G.F.T., S.A.U. (Sociedad Gestora del Fondo) a efectos de la constitución del Fondo, y actuando como representante legal en nombre y representación del mismo, procedió a emitir los valores que se integraron en el pasivo del Fondo. La Sociedad Gestora obtiene por su gestión del Fondo una comisión de gestión.

Los Valores emitidos por el Fondo fueron suscritos inicialmente en su totalidad por la SAREB. Con fecha 18 de julio de 2014, SAREB transmitió el 95% de estos valores a la sociedad “Hipoteca VI LUX, S.a.r.l. (el Inversor)”, en virtud del Contrato de Inversión suscrito entre ambas partes con fecha 22 de mayo de 2014, y su posterior elevación a Escritura Pública de fecha 18 de julio de 2014.

En la fecha de constitución del Fondo, SAREB asumió la administración de los Activos SAREB. El 18 de julio de 2014, la sociedad Recoms Partners II, S.L. se hizo cargo de la administración de los activos. Posteriormente, el 12 de febrero de 2015, se firmó un contrato de administración con AELCA Desarrollos Inmobiliarios S.L. Finalmente, el 1 de noviembre de 2016, se sustituyó a los anteriores administradores, firmando un nuevo contrato de administración con la Sociedad AEDAS Home, S.L.

La duración máxima inicial del Fondo se establece hasta el 28 de noviembre de 2027 si bien, bajo ciertas circunstancias esta duración inicial podrá ser extendida.

Asimismo, el Fondo podrá liquidarse anticipadamente en los siguientes supuestos de disolución que se regulan en la estipulación sexta de la Escritura de constitución:

- a) En el supuesto de que la Sociedad Gestora se disuelva o liquide, sea declarada en concurso (o en cualquier otro procedimiento concursal que pudiera sustituir a éste en el futuro), pierda la condición de Sociedad Gestora de Fondos de Titulización o sea revocada su autorización como tal o la que le habilita para administrar y representar fondos de activos bancarios conforme a la normativa regulatoria de éstos, y, habiendo transcurrido el plazo de 4 meses desde dicho suceso, no se hubiera designado, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 22.1.2 de la Escritura de constitución, una nueva sociedad gestora.
- b) En el supuesto de que los titulares de los valores soliciten, por unanimidad, a la Sociedad Gestora proceder a la liquidación del Fondo (ver nota 1.1).
- c) Por incumplimiento de un acreedor participante en la Línea Opex (ver nota 10) de su obligación de aportar al Fondo los importes comprometidos bajo esta línea de financiación.
- d) Cuando el Fondo no tenga ningún activo en su haber.



ON3245919

CLASE 8.<sup>a</sup>

ESPAÑA

- e) Cuando se hayan reembolsado íntegramente las cantidades debidas bajo la diferentes fuentes de financiación, se haya pagado un importe equivalente al nominal de los valores y se haya distribuido íntegramente entre los titulares de los valores el remanente asociado a los Activos Sareb.
- f) En la fecha de vencimiento del Fondo, salvo que los titulares de los valores hayan comunicado a la Sociedad Gestora su intención de prolongar la vida del Fondo.

Con carácter general, los recursos disponibles del Fondo, definidos en la estipulación 20 de la Escritura de Constitución del Fondo, serán aplicados, en cada fecha de pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como Orden de Prelación de pagos el recogido también en la citada estipulación, que es el que se transcribe a continuación:

- a) Al pago de los honorarios de la Sociedad Gestora y demás importes adeudados a ésta de acuerdo con lo establecido en la Escritura de Constitución.
- b) Al pago de los honorarios del Administrador de los Inmuebles así como demás importes adeudados a éste de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración de los Inmuebles, distintos de los devengados como consecuencia de la venta de Inmuebles.
- c) Al pago de los impuestos, gastos extraordinarios y gastos ordinarios de administración y mantenimiento del Fondo.
- d) A la dotación de la Cuenta de Gastos por un importe equivalente al saldo mínimo de la Reserva Operativa más el importe equivalente al presupuesto mensual de gastos de mantenimiento, gestión y administración asociados a los inmuebles (excluyendo los conceptos a), b) y c) anteriores) que el Administrador de los inmuebles haya comunicado.
- e) Al pago de los intereses, principal y cualesquiera otras cantidades debidas en virtud del Préstamo Gastos Iniciales.
- f) Al pago de los intereses y cualesquiera otras cantidades debidas, distintas del principal, en virtud del Préstamo IVA.
- g) Al pago de los intereses, principal y cualesquiera otras cantidades debidas en virtud de la Línea Opex
- h) A la amortización de los valores y al pago de la Remuneración Variable en los términos establecidos en la Escritura de Constitución del Fondo.



ON3245920

CLASE 8.<sup>o</sup>

ESTAMPILLAS

En la fecha de liquidación del Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, ha procedido a la realización de los pagos correspondientes conforme se establece en la Escritura de Disolución y Liquidación del Fondo otorgada el 14 de septiembre de 2017.

### 1.1 Acuerdo de disolución y liquidación del Fondo

Con fecha 23 de agosto de 2017, la Sociedad Gestora recibió Notificación de Gobierno del Fondo, en representación de los titulares de los valores del mismo, del acuerdo adoptado por unanimidad el 4 de agosto de 2017 para proceder a la liquidación del Fondo; procedimiento que deberá ser implementado por la Sociedad Gestora.

Conforme a la anterior notificación, el 24 de agosto de 2017 la Sociedad Gestora, de acuerdo a lo establecido en la estipulación 6.1 (ii) de la Escritura de Constitución del Fondo, comunicó este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV). Asimismo, y conforme a lo establecido en al clausula 6.2 de la mencionada Escritura, la Sociedad Gestora inició los trámites pertinentes para llevar a cabo esta liquidación, conforme al procedimiento de liquidación comunicado mediante Notificación de Gobierno del Fondo por los titulares de los valores del Fondo.

El procedimiento de liquidación llevado a cabo por la Sociedad Gestora ha consistido en la atribución a Hipoteca VI LUX, S.a.r.l (o a la sociedad a la que ésta transmita sus valores en el Fondo) de la totalidad de los inmuebles y resto de activos/pasivos del Fondo. Una vez producida la transmisión de activos a Hipoteca VI LUX, S.a.r.l (o a la sociedad a la que ésta transmita sus valores en el Fondo), ésta ha compensado a la SAREB por su participación en el Fondo con el importe acordado entre las partes. Conforme se indica en la Nota 9, con fecha 14 de agosto de 2017 Hipoteca VI LUX, S.a.r.l transmitió los valores del Fondo de su propiedad a la entidad Danta Investments, S.L.

Como parte final de este proceso, dentro de los seis meses desde la liquidación de los activos remanentes del Fondo y la distribución de los fondos disponibles, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando, entre otros, la extinción del Fondo y la distribución de los recursos disponibles siguiendo el Orden de Prelación de Pagos instruido por unanimidad por los titulares de los valores mediante Notificación de Gobierno del Fondo. A este respecto, con fecha 20 de diciembre de 2017, la Sociedad Gestora ha otorgado el correspondiente acta notarial declarando la extinción del Fondo.



ON3245921

CLASE 6.<sup>o</sup>

## 2. BASES DE PRESENTACIÓN

### a) Imagen fiel

Los Estados Financieros Intermedios al 20 de diciembre de 2017 se formulan de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 6/2013, de 25 de septiembre, de la CNMV. Según se indica en la Nota 1.1, con fecha 24 de agosto de 2017 la Sociedad Gestora inició el proceso de liquidación del Fondo y con fecha 20 de diciembre de 2017 ha otorgado el acta notarial de extinción del mismo, por lo que, complementariamente, los estados financieros intermedios se han preparado también de acuerdo con la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Los Estados Financieros Intermedios se han obtenido de los registros contables del Fondo y comprenden el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y las notas explicativas al 20 de diciembre de 2017.

Como consecuencia de la liquidación del Fondo, no han sido confeccionados los estados S.05 al 20 de diciembre de 2017.

Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien los presentes estados Financieros Intermedios han sido formulados en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

### b) Principios contables no obligatorios

En la preparación de los presentes Estados Financieros Intermedios, los Administradores de la Sociedad Gestora no han utilizado ningún principio contable no obligatorio.

### c) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de los estados financieros.

Tal y como se indica en la Nota 2.a) anterior, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha decidido utilizar el marco información financiera aprobada por la Resolución del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas de 18 de octubre de 2013.

La preparación de los Estados Financieros Intermedios exige el uso por parte de la Sociedad Gestora de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas



ON3245922

CLASE 8.<sup>a</sup>

INTERIOR

de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias actuales.

La información incluida en los presentes Estados Financieros Intermedios es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora. En los presentes Estados Financieros Intermedios se han utilizado, en su caso, estimaciones para la valoración de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que han sido realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Gestora y ratificadas por sus Administradores siguiendo los criterios establecidos en la Circular 6/2013 de 25 de Septiembre de la CNMV.

d) Agrupación de partidas

En la confección de estos Estados Financieros Intermedios no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo y Estados Total de Cambios en el Patrimonio Neto.

e) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de estos Estados Financieros Intermedios, no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del Balance.

### 3. CRITERIOS CONTABLES

Los principios contables y normas de valoración más significativos utilizados por la Sociedad Gestora en la elaboración de los Estados Financieros Intermedios del Fondo han sido los siguientes:

a) Empresa en funcionamiento

De acuerdo con lo establecido en la cláusula 8.2.1 del Acuerdo de Inversión y en la cláusula 6.1 (ii) de la Escritura de Constitución del Fondo, se ha decidido la disolución y liquidación del Fondo.



ON3245923

CLASE 8.<sup>a</sup>

Como consecuencia de lo anterior, tal y como se indica en la Nota 2.a) los Estados Financieros Intermedios han sido preparados de acuerdo con la Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio contable de empresa en funcionamiento.

b) Principio del devengo

Los presentes Estados Financieros Intermedios, salvo, en su caso, en lo relacionado con el Estado de flujos de efectivo, se han elaborado en función de la corriente real de bienes y servicios, con independencia de la fecha de su pago o de su cobro hasta su liquidación. Tras la misma, se ha aplicado el principio de caja en el proceso de extinción.

c) Otros principios generales

Los Estados Financieros Intermedios se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico, aunque modificado por la revalorización, en su caso, de activos financieros disponibles para la venta y activos y pasivos financieros (incluidos derivados) a valor razonable.

d) Efectivo y depósitos en entidades de crédito

El efectivo, los depósitos a la vista en entidades de crédito, y los instrumentos de renta fija o los depósitos en entidades de crédito a corto plazo se presentarán en el balance en el epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes en la medida en que sean convertibles en efectivo, no existan riesgos significativos de cambios de valor y su utilización no esté restringida, para ser intercambiados o usados para cancelar un pasivo. Se entiende por corto plazo aquél que en el momento de su constitución no sea superior a 3 meses.

Cuando los depósitos del FAB MAY en entidades de crédito no sean de disponibilidad inmediata se presentarán en el balance en el epígrafe de “Activos financieros a coste amortizado - depósitos en entidades de crédito”.



ON3245924

#### e) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en el balance de situación de acuerdo con los siguientes criterios:

- Activos financieros a coste amortizado: Corresponde por una parte a los depósitos en entidades de crédito y por otra parte a los préstamos y partidas a cobrar, que incluye los activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo. No se incluirán aquellos activos financieros para los cuales el tenedor pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Se incluirán en esta categoría los activos titulizados de que disponga el Fondo en cada momento.

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo financiero corregido por los reembolsos de principal y la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la utilización del método del tipo de interés efectivo, de la diferencia entre el coste Inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento y menos cualquier reducción de valor por deterioro reconocida directamente como una disminución del Importe del activo o mediante una cuenta correctora de su valor. En el caso de que se encuentren cubiertas en operaciones de cobertura de valor razonable, se registran aquellas variaciones que se produzcan en su valor razonable relacionadas con el riesgo o con los riesgos cubiertos en dichas operaciones de cobertura.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales, tal como opciones de amortización anticipada, pero sin considerar pérdidas por riesgo de crédito futuras. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipos de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.



ON3245925

CLASE 8.<sup>a</sup>

Los activos financieros se valorarán inicialmente, en general, por su valor razonable. En el caso de los activos titulizados, de manera individualizada. Y aun en el supuesto de que este último coincidiese con el valor en libros de la SAREB a la fecha de la transmisión, deberá considerarse como valor inicial su importe neto de correcciones de valor por deterioro. Por tanto, en todo caso las correcciones por deterioro previamente asociadas a dichos activos, que pudieran encontrarse registradas en el balance de la entidad transmitente, no serán nunca registradas por el Fondo en el momento inicial.

Su valoración posterior se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Los activos financieros a coste amortizado se valorarán posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.
- f) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en el balance de situación de acuerdo con los siguientes criterios:

- Débitos y partidas a pagar que corresponden principalmente, a aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés emitidos por el Fondo. Adicionalmente, se registrarán en esta categoría las deudas con terceros, tales como los préstamos y créditos financieros que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, como son los préstamos concedidos al Fondo por el cedente de los activos, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.
- Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el FAB, se clasificarán como pasivos financieros siempre que, de acuerdo a su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al FAB su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles.



ON3245926

CLASE 8.<sup>a</sup>

También se clasificará como pasivo financiero todo contrato que pueda ser o será liquidado con los instrumentos de patrimonio propio del FAB siempre que:

- i. Si no es un derivado, obligue o pueda obligar, a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- ii. Si es un derivado, pueda ser o será liquidado mediante una forma distinta al intercambio de una cantidad fija de efectivo de otro activo financiero por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio del fondo; a estos efectos no se incluirán entre los instrumentos de patrimonio propio, aquellos que sean, en sí mismos, contratos para la futura recepción o entrega de instrumentos de patrimonio propio del fondo.

El epígrafe de débitos representados por valores negociables incluirá el importe de las obligaciones y demás deudas representadas por los valores negociables distintos de los que tengan naturaleza de pasivos subordinados. En este epígrafe se incluirá también el componente que tenga la consideración de pasivo financiero de los valores que sean instrumentos financieros compuestos.

Los pasivos financieros se registran inicialmente a su valor razonable, tal y como se define para los activos financieros en la Nota 3.e. Su valoración posterior se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Los pasivos financieros incluidos en la categoría Débitos y partidas a pagar se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de Interés efectivo.
- Las variaciones en el valor en libros de los pasivos financieros se registran, en general, con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, diferenciándose entre las que tienen su origen en el devengo de intereses y conceptos asimilados, que se registran en el epígrafe de Intereses y cargas asimiladas, y las que corresponden a otras causas, entre ellas la repercusión de los resultados del ejercicio, que se registran, por su importe neto, en el epígrafe de Resultado de operaciones financieras de la cuenta de pérdidas y ganancias



ON3245927

CLASE 8.<sup>a</sup>

0,03 EUROS

g) Activos Inmuebles

Los activos inmuebles transmitidos por la SAREB se clasifican a efectos de los criterios de registro y de valoración, teniendo en cuenta la naturaleza y finalidad de la inversión, como Inversiones inmobiliarias o como Existencias. A 31 de diciembre de 2016 el Fondo tenía contabilizados dichos activos como Inversiones inmobiliarias, al entender que serán mantenidos con el propósito de generar plusvalías por aumento en su valor de mercado.

Los activos inmuebles, se valorarán inicialmente por el valor razonable de la contraprestación entregada al transmítente en la fecha de incorporación en el balance. Dicho importe deberá considerarse su valor inicial, incluso aunque coincidiese con el valor en libros, neto de correcciones de valor, en el transmítente en la fecha de adquisición, por lo que tales correcciones de valor no serán en ningún caso registradas por el Fondo en el momento Inicial.

Cuando el valor neto realizable de los activos inmuebles (inversiones inmobiliarias), determinado por tasaciones actualizadas, sea inferior a su valor inicial, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas reconociéndose como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causaron la corrección del valor de los activos inmuebles hubiesen dejado de existir, el importe de la corrección será objeto de reversión, reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

No obstante, siendo lo anterior el criterio general de valoración, de acuerdo con lo establecido en la nota 2.a) y en aplicación de la Resolución de 18 de octubre del 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento, las inversiones inmobiliarias se han valorado por la mejor estimación de su precio de venta, entendiendo como tal su valor de tasación, menos los costes asociados a la misma.

h) Patrimonio neto

Un instrumento financiero emitido por el Fondo deberá clasificarse, en su totalidad o en alguna de sus partes, en el momento de su reconocimiento inicial, como instrumento de patrimonio propio cuando, considerando la realidad económica del instrumento, otorgue a su tenedor el derecho a una participación residual en los activos del Fondo, después de deducir todos sus pasivos.

CLASE 8.<sup>a</sup>

ON3245928

Las aportaciones de inversores institucionales, realizadas en la fecha de constitución o en otras posteriores, a quienes corresponda el derecho al remanente que, en su caso, se produzca con ocasión de la liquidación del Fondo, una vez satisfechos los activos titulizados de los restantes acreedores, se presentarán en el balance en el epígrafe de aportaciones siempre que se cumplan las condiciones para su clasificación a efectos contables como instrumentos de patrimonio propio.

A tal efecto, tendrán la consideración de Instrumentos de patrimonio propio los que cumplan con los requisitos definidos a tal efecto en la Circular 6/2013 de la CNMV y que se detallan a continuación:

1. Un instrumento financiero o aportación con opción de venta, que incluya una obligación contractual para el Fondo de recomprar o reembolsar ese instrumento o aportación mediante efectivo u otro activo financiero en el momento de ejercer la opción, cumple la definición de pasivo financiero. Como excepción, un instrumento o aportación que incluya dicha obligación anterior se clasificará contablemente como instrumento de patrimonio propio si reúne todas y cada una de las características siguientes:
  - a) Otorga al tenedor el derecho a una participación proporcional de los activos netos del Fondo en caso de su liquidación. Los activos netos del Fondo son los que se mantienen después de deducir todos los demás pasivos.
  - b) El Instrumento pertenece a la clase de instrumentos que está subordinado a todas las demás clases de instrumentos.
  - c) Todos los instrumentos financieros de la clase de instrumentos que está subordinada a todas las demás clases de instrumentos tienen características idénticas.
  - d) Excepto por la obligación contractual para el Fondo de recomprar o reembolsar el Instrumento o aportación en el supuesto de ejercicio de la opción por su titular, el instrumento o aportación no incluye para el Fondo ninguna otra obligación contractual de pagar en efectivo u otro activo financiero.
  - e) Los flujos de efectivo totales esperados, atribuibles al Instrumento a lo largo de su vida, se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos o en el cambio en el valor razonable de los activos netos reconocidos y no reconocidos del fondo a lo largo de la vida del instrumento (excluyendo cualesquiera efectos atribuibles al propio instrumento).



ON3245929

CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO ESPAÑOL

2. Adicionalmente, como otra excepción a efectos de su clasificación contable, un instrumento o aportación que imponga al Fondo la obligación de entregar a sus tenedores una participación proporcional de sus activos netos, pero única y exclusivamente en el momento en que se produzca la liquidación del fondo, se clasificará asimismo como un Instrumento de patrimonio propio si reúne todas y cada una de las características {a}, (b) y (c) del apartado 1) anterior y el Instrumento o aportación no incluye para el Fondo ninguna otra obligación contractual de pagaren efectivo u otro activo financiero,
3. Para que un Instrumento o aportación pueda ser clasificado como patrimonio, además de tener todas las características anteriormente mencionadas bien en el apartado 1) o las señaladas en el apartado 2), el Fondo no puede ser contraparte de ningún otro Instrumento financiero o contrato que implique:
  - a) Flujos de efectivo totales que estén basados sustancialmente en el resultado, en el cambio en los activos netos reconocidos, o el cambio en el valor razonable de los activos netos reconocidos o no reconocidos del fondo (excluyendo cualesquiera efectos atribuidos a este instrumento o contrato); y
  - b) Tenga el efecto de fijar o de restringir sustancialmente su derecho sobre el valor residual del fondo por parte del tenedor del Instrumento o aportación objeto de evaluación a efectos de su clasificación contable.

Un instrumento de patrimonio propio o aportación se reclasificará como un pasivo financiero desde la fecha en que el Instrumento o aportación deje de tener todas las características o cumplir todas las condiciones establecidas en dichos apartados. El pasivo financiero deberá valorarse al valor razonable del Instrumento o aportación en la fecha de la reclasificación, registrando en el epígrafe de reservas del patrimonio neto cualquier diferencia entre dicho valor razonable y el valor en libros del Instrumento de patrimonio propio o aportación.

Como consecuencia de estos puntos, se han considerado los valores emitidos por el Fondo como pasivos financieros.

i) Cuentas de periodificación

Los importes correspondientes a las periodificaciones de activo y de pasivo, excepto los relativos a intereses de los activos financieros y pasivos financieros, se presentan en el balance en los epígrafes de periodificaciones de activo y periodificaciones de pasivo, respectivamente.



ON3245930

CLASE 8.<sup>a</sup>

IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

#### j) Impuestos corrientes y diferidos

El gasto (ingreso) por Impuesto sobre beneficios es el Importe que, por este concepto, se devenga durante el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por Impuesto corriente como por Impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

El Fondo está sujeto al régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto en la disposición adicional decimoséptima de la Ley 9/2012 por el cual se determina que el tipo de gravamen del impuesto sobre sociedades del Fondo será del 1% resultando de aplicación el régimen fiscal previsto para las Instituciones de Inversión Colectiva en el Capítulo V del título VII del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el RDL 4/2004 de 5 de marzo, sólo durante el periodo de tiempo a que se refiere el apartado 3 de la citada disposición adicional. Una vez transcurrida dicho periodo de tiempo, el Fondo tributará al tipo general del impuesto sobre sociedades.

El Impuesto sobre beneficios se considera como un gasto y se registra, en el epígrafe de Impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias. Viene determinado por el Impuesto a pagar calculado respecto a la base Imponible del ejercicio, una vez consideradas las variaciones durante dicho ejercicio derivadas de las diferencias temporarias, de los créditos por deducciones y bonificaciones y de bases imponibles negativas. La base imponible del ejercicio puede diferir del Resultado neto del ejercicio presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias ya que excluye las partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y las partidas que nunca lo son.

Los Impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los Impuestos diferidos surgen del reconocimiento Inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.



ON3245931

CLASE 8.<sup>a</sup>

Los activos por Impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

k) Reconocimiento de Ingresos

Los Ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados, los servicios prestados y los intereses a recibir en el curso ordinario de las actividades del Fondo, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido,

El Fondo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir al Fondo y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades tal y como se detalla a continuación. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. El Fondo basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

- Las ventas de Activos inmuebles se reconocen cuando se han entregado los bienes, y no existe ninguna obligación pendiente de cumplirse que pueda afectar la aceptación de estos por parte del comprador. Se clasificarán en la cuenta de resultado según su naturaleza en los epígrafes Resultado de existencias - Venta de existencias o Resultado de Inversiones inmobiliarias - Resultado por enajenaciones.

Los intereses y rendimientos asimilados incluyen los ingresos obtenidos de:

- Otros activos financieros: incluye entre otros los intereses devengados en el periodo por la tesorería y otros activos líquidos equivalentes, así como otros de naturaleza diferente a la mencionada en los epígrafes anteriores.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.



ON3245932

CLASE 8.<sup>a</sup>

#### I) Repercusión de resultados

La diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados, determinados conforme a los criterios anteriores, sea positiva o negativa, se repercute como mayor o menor valor, respectivamente, a los pasivos emitidos por el Fondo a través de la cuenta “Resultados de operaciones financieras – Otros” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Dicha repercusión se realizada dado que, de acuerdo a lo indicado en la nota 3.h), se ha considerado que el Fondo no presenta Patrimonio Neto.

#### m) Provisiones y pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad Gestora, en la formulación de los estados financieros intermedios del Fondo, diferencian entre:

- Provisiones – saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminadas en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- Pasivos contingentes – obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condiciona a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independeis de la voluntad del Fondo.

Los estados financieros intermedios recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros intermedios sino que se informe sobre los mismos en las notas, en la medida en que no sean considerados como de ocurrencia remota.

Las proviones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible, basada en el conocimiento y en la información facilitada por sus asesores, del importe necesario para cancelar o transferir la obligación.

#### n) Transacciones entre partes relacionadas

Con carácter general, las operaciones con partes relacionadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.



ON3245933

CLASE 8.<sup>a</sup>

#### 4. GESTIÓN DEL RIESGO

Como consecuencia de la liquidación y posterior extinción del Fondo (ver Nota 1.1), la exposición a los riesgos es mínima o nula al 20 de diciembre de 2017.

#### 5. GESTIÓN DE ACTIVOS

La administración y gestión de los Activos la lleva a cabo AEDAS HOME S.L., de conformidad con el Contrato de Administración de los Activos firmado el 1 de noviembre de 2016 con la Sociedad Gestora.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, suscribirá los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la gestión, administración y disposición de los Activos, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador de los Activos con arreglo a lo previsto en el Contrato de Administración de los Activos.

El Gestor de los Activos no será responsable por el incumplimiento, en su caso, de las obligaciones de la Sociedad Gestora frente al Fondo, SAREB y el Inversor, ni de los daños y perjuicios que pudieran causarse en razón al incumplimiento de las mismas, ni de los gastos que incurra como consecuencia de la misma.

#### 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El desglose del epígrafe de efectivo y otros activos líquidos equivalentes, a efectos del estado de flujos de efectivo, a 20 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	20/12/2017	31/12/2016
Cuenta de Tesorería	-	11.355
Cuenta de Gastos (Reserva Operativa)	-	20
Cuenta de IVA	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	11.375

El saldo de este epígrafe a 31 de diciembre de 2016 recogía el saldo en diferentes cuentas abiertas por el Fondo en Bankinter.



ON3245934

CLASE 8.<sup>a</sup>

Las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería devengaban intereses, día a día, a favor del Fondo a un tipo de interés igual al 0,15%. Los intereses se devengaban mensualmente y se liquidaban el primer día hábil del mes siguiente al periodo de interés de que se trate.

#### Reserva Operativa

En cada fecha de pago, la cuenta de gastos se dota con un importe mínimo de 20 miles de euros (saldo mínimo de la Reserva Operativa) más el importe equivalente al presupuesto mensual de gastos de mantenimiento, gestión y administración e impuestos asociados a los activos que el Administrador de los mismos haya comunicado a la Sociedad Gestora.

#### Cuenta IVA

En ella se perciben todas las devoluciones de cantidades por las liquidaciones del IVA que el Fondo reciba de las autoridades fiscales.

Su saldo sólo podrá ser objeto de disposición para amortizar el principal adeudado por el Fondo bajo el Préstamo IVA y, bajo ciertas circunstancias, para el repago de la Línea Opex.

El saldo de esta cuenta se encontraba pignorando en garantía del Préstamo IVA al 31 de diciembre de 2016.

## 7. ACTIVOS INMUEBLES

### Inversiones Inmobiliarias

Los movimientos en los ejercicios 2017 y 2016 se muestran en los cuadros siguientes:

Ejercicio 2017	Miles de euros				
	Saldo inicial 01/01/2017	Aumentos	Bajas	Traspasos	Saldo Final 20/12/2017
Terrenos	53.402	3.688	(57.090)	-	-
Deterioro de valor en Terrenos	(1.099)	(170)	1.269	-	-
Total Inversiones Inmobiliarias	52.303	3.518	(55.821)	-	-



ON3245935

CLASE 8.<sup>a</sup>Ejercicio 2016

	Miles de euros				Saldo Final 31/12/2016
	Saldo inicial 01/01/2016	Aumento	Bajas	Traspasos	
Terrenos	58.033	92	(4.723)	-	53.402
Deterioro de valor en Terrenos	(1.074)	(25)	-	-	(1.099)
Total Inversiones Inmobiliarias	56.959	67	(4.723)	-	52.303

De acuerdo a la Estipulación 8.1 de la Escritura de Constitución del Fondo, el riesgo y los efectos económicos asociados a la cartera de activos se transmitieron con efectos desde la fecha de constitución, 8 de julio de 2014. Tal y como se establece en dicha Escritura el precio de cesión de los activos ascendió a 57.614 miles de euros.

La columna de “aumentos” de la partida de “terrenos” en los ejercicios 2017 y 2016 recoge, básicamente, gastos activados referidos a los distintos solares (1.536 miles de euros) y las plusvalías latentes determinadas por las tasaciones disponibles (2.152 miles de euros).

Durante el ejercicio 2017, el Fondo ha llevado a cabo dos ventas de solares:

- Con fecha 27 de abril de 2017 ha vendido una parcela de terreno ubicada en Aravaca (Madrid) por importe de 1.200.000,00 euros más el correspondiente I.V.A.
- Con fecha 18 de julio de 2017 ha vendido una parcela de terreno ubicada en el Sector Uno del Plan Parcial Playa de San Juan (Alicante) por importe de 14.000.000,00 euros más el correspondiente I.V.A.

Como resultado de las anteriores ventas, el Fondo ha generado un beneficio por importe de 6.408 miles de euros.

Adicionalmente, como consecuencia del Acuerdo de disolución y liquidación del Fondo (ver Nota 1.1), con fecha 14 de septiembre de 2017 el Fondo ha transmitido a la mercantil “Danta Investments, S.L.” el resto de solares que formaban parte de su balance por el importe por el cual se encontraban registrados a dicha fecha, que ascendía a 47.066 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2016, dada la tipología de activos del Fondo, básicamente suelos, no existían riesgos específicos a cubrir; no obstante, los solares estaban asegurados por una póliza de responsabilidad civil de Explotación y Patronal. Las coberturas contratadas eran por Daños Materiales y Responsabilidad Civil para inmuebles desocupados, deshabitados o sin vigilancia, total o parcialmente, durante un periodo superior a 30 días consecutivos.



ON3245936

CLASE 8.<sup>a</sup>  
CORRESPONDENCIA

Las tasaciones de que disponía el Fondo al 31 de diciembre de 2016 fueron realizadas por “Técnicos en Tasación, S.A. (TECNITASA)” de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Orden Ministerial ECO/805/2003, del 27 de marzo. Los valores de tasación se obtuvieron por el método residual dinámico y se consideraron unos costes de venta a incurrir equivalentes al 25% del valor de tasación.

Durante el ejercicio 2016, el Fondo vendió un solar edificable, situado en el Sector 2 del “Pla de Millora Urbana de la Plaça Europa” en el L’Hospitalet de Llobregat (Barcelona) a Inmobiliaria Mar, S.L.U. el 21 de diciembre de 2016. El precio de venta ascendió a 9.384.725,00 euros más el correspondiente I.V.A. por importe de 1.970.792,25 euros. El inmueble estaba contabilizado por un valor neto contable de 4.722.872,03 euros, reportando al Fondo un beneficio de 4.661.852,97 euros.

## 8. ACTIVOS Y PASIVOS FISCALES

El desglose por tipología de Impuestos al 20 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros			
	20/12/2017		31/12/2016	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
H.P. Deudora / Acreedora por IVA	-	-	2	1.915
H.P. Retenciones IRPF	-	-	-	-
Total Activos / Pasivos fiscales	-	-	2	1.915



ON3245937

CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO ESPAÑOL

## 9. PASIVOS FINANCIEROS

### Débitos y partidas a pagar

El detalle del epígrafe de Débitos y partidas a pagar a 20 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	20/12/2017	31/12/2016
Débitos representados por valores negociables		
- Valor nominal	-	59.531
- Revalorización (depreciación) acumulada a 31/12/2016	-	57.614
- Revalorización (depreciación) del periodo 2017 (nota 14.c)	-	1.917
Deudas con entidades de crédito	-	1.249
Otros pasivos financieros	-	702
	<hr/>	<hr/>
		61.482

Los pasivos financieros del Fondo, son liquidados de acuerdo al orden de prelación de pagos incluidos en la Escritura de Constitución (Nota 1).

### Débitos representados por valores emitidos por el Fondo

Este epígrafe recogía la emisión de los 560 valores emitidos por el Fondo con fecha 8 de julio de 2014 por un valor nominal inicial de 102.882 euros cada uno.

En virtud de la Escritura Pública otorgada el 14 de agosto de 2017, Hipoteca VI LUX, s.a.r.l. ha transmitido los valores del Fondo de su propiedad a la entidad Danta Investments, S.L., habiéndose cumplido, a tales efectos, todas las previsiones en cuanto a limitación de transmisibilidad de los valores del Fondo recogidas en la cláusula 14.6 de la Escritura de Constitución del mismo.

La composición, amortización y devengo de los intereses de los valores se realizaba según lo indicado en la Escritura de constitución del Fondo.

A este respecto, y de acuerdo con la estipulación 20 de la Escritura de Constitución del Fondo, durante el ejercicio 2017, previo al Acuerdo de disolución y liquidación del Fondo, se han llevado a cabo dos reducciones del valor nominal de los valores del Fondo por un importe conjunto de 5.311 miles de euros.



ON3245938

CLASE 8.<sup>a</sup>

[REDACTED]

Los valores emitidos por el Fondo se consideraban pasivos financieros al no estar sujetos a la casuística indicada en la Circular 6/2013 de la C.N.M.V., de 25 de septiembre y el Real Decreto 1514/2007 de 16 de noviembre (Nota 3.i), de acuerdo con el orden de prelación de pagos del Fondo (Nota 1).

Tal y como se indica en la escritura de constitución del Fondo, los Valores no serán objeto de calificación crediticia por parte de ninguna agencia de calificación y estarán sujetos a las siguientes limitaciones y restricciones respecto a su transmisión y negociación:

- (I) No serán objeto de negociación en un mercado secundario oficial.
- (II) No podrán ser transmitidos a favor de entidades que no sean consideradas, de acuerdo con la legislación del mercado de valores española aplicable en el momento de transmisión, como inversores profesionales.

Al 31 de diciembre de 2016, los valores emitidos por el Fondo (tomando valores nominales) eran propiedad de:

	Miles de euros
	31/12/2016
SAREB	2.881
Hipoteca VI LUX, S.a.r.l.	54.733
	<hr/>
	57.614
	<hr/>

El titular de los bonos tendrá derecho en cada fecha de pago, en la medida en que existan recursos disponibles en la fecha de cálculo inmediatamente anterior y siguiendo la orden de prelación de pagos:

- a) A la amortización de los valores, mediante reducción de su saldo nominal a prorrata entre todos los valores, por un importe máximo igual a la diferencia entre el saldo de los valores pendiente de amortización y el precio atribuido a los inmuebles que permanecen en el balance del Fondo.
- b) El cobro de una remuneración variable igual al remanente de los recursos disponibles una vez realizada la amortización de los valores por el importe de la amortización.



ON3245939

CLASE 8.<sup>a</sup>

Conforme al criterio contable mostrado en la nota 3.1 de la memoria, la diferencia entre los ingresos y gastos del ejercicio se consideraba como menor o mayor valor, respectivamente, de los valores emitidos dado que los titulares de los mismos asumen la totalidad de los derechos y obligaciones derivados de la actividad del Fondo (nota 14.e). A este respecto la revalorización de los valores del Fondo ha ascendido a 1.276 miles de euros.

#### Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2016, este subepígrafe recogía las deudas que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, contrató en la fecha de constitución del Fondo con la Sareb:

	Miles de euros	
	31/12/2016	
	Límite	Dispuesto
Préstamo IVA SAREB	-	-
Préstamo Gastos Iniciales SAREB	70	-
Línea Opex de Liquidez	2.200	1.249
	<hr/>	<hr/>
	2.270	1.249

Como consecuencia del Acuerdo de disolución y liquidación del Fondo (ver Nota 1.1), todas estas líneas de financiación han quedado canceladas.

#### *Préstamo IVA Sareb*

En la fecha de constitución del Fondo, 8 de julio de 2014, SAREB concedió al Fondo un préstamo por importe de 12.098.923,20 euros con la finalidad de satisfacer el IVA soportado como consecuencia de la adquisición de los inmuebles que constituyen su principal activo.

El Préstamo IVA se amortiza dentro de los cinco días hábiles siguientes a cada una de las fechas en las que haya una devolución de IVA a favor del Fondo por parte de la Hacienda Pública.

El Préstamo IVA devengaba intereses a un tipo fijo del 3,5% anual. Los intereses se devengarán diariamente y serán liquidados por el Fondo y, con sujeción a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos, serán satisfechos en cada fecha de pago. Los intereses devengados y no pagados en una fecha de pago no devengarán intereses de demora.



ON3245940

CLASE 8.<sup>a</sup>

El Fondo, a través de la Sociedad Gestora, de forma simultánea a la ejecución del contrato de Préstamo IVA y en garantía de dicho contrato, otorgó a favor del acreedor del Préstamo IVA (esto es la Sareb), sendos derechos reales de prenda sobre los activos titulizados que se deriven de las devoluciones IVA y de la Cuenta de IVA.

Con fecha 26 de enero de 2015 se produjo la devolución del Impuesto sobre Valor Añadido correspondiente al precio de adquisición de los activos por importe de 12.113 miles de euros (nota 8) y, conforme a lo indicado previamente, el Fondo procedió a amortizar por ese mismo importe el Préstamo IVA SAREB.

#### *Préstamo Gastos Iniciales SAREB*

Del mismo modo, en la fecha de constitución del Fondo, SAREB concedió al Fondo un préstamo por importe de 70.000 euros con la finalidad de satisfacer los gastos iniciales y dotar la Cuenta de Gastos en el momento inicial con el saldo mínimo de la Reserva Operativa.

El Préstamo Gastos Iniciales se amortizará con sujeción a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. En todo caso, en la fecha final, el Fondo deberá haber efectuado el pago de todas las cantidades debidas en virtud del Préstamo Gastos Iniciales, sujeto a la existencia de recursos disponibles.

El Préstamo Gastos Iniciales devengará intereses a un tipo fijo del 3,5% anual. Los intereses se devengarán diariamente y serán liquidados por el Fondo y, con sujeción a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos, serán satisfechos en cada Fecha de Pago. Los intereses devengados y no pagados en una fecha de pago no devengarán intereses de demora.

#### *Línea Opex de liquidez*

SAREB y el Inversor (Hipoteca VI Lux, s.a.r.l.) concedieron al Fondo, con fecha 18 de julio de 2014, una línea de crédito revolving por importe de 2.200.000 euros con la finalidad de satisfacer pagos previstos del Fondo. La participación en la Línea OPEX se ha realizado en la misma proporción que la existente respecto de los Valores (5% Sareb y 95% el Inversor).

En virtud de la Escritura Pública de fecha 14 de agosto de 2017, indicada previamente en este mismo apartado, Hipoteca VI Lux, s.a.r.l. ha transmitido de forma simultánea a la transmisión de los valores del Fondo, su posición acreedora en la Línea Opex de liquidez a Danta Investments, S.L.



ON3245941

CLASE 8.<sup>a</sup>

La Línea Opex está disponible desde la fecha de su formalización hasta la primera de las siguientes fechas: la fecha de disposición inmediatamente anterior a la fecha final o la fecha de adopción del acuerdo de disolución del Fondo.

En base a la información recibida del Administrador, la Sociedad Gestora solicitará las oportunas disposiciones, SAREB y el Inversor desembolsarán en la Cuenta de Tesorería el importe correspondiente a la disposición solicitada. La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, sólo podrá realizar disposiciones con cargo a la Línea Opex para los fines previstos en la Estipulación 18.1 de la Escritura de constitución del Fondo.

El importe de cada disposición será objeto de reembolso en cada Fecha de Pago sujeto a la existencia de recursos disponibles. La fecha de vencimiento final de la obligación de amortización de las cantidades dispuestas en cada momento bajo la Línea Opex es la fecha final.

Las Disposiciones con cargo a la Línea Opex devengarán intereses a un tipo fijo del 3,5% anual. Los intereses se devengarán diariamente y serán liquidados por el Fondo y, con sujeción a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos, serán satisfechos en cada fecha de pago. Los intereses devengados y no pagados en una fecha de pago no devengarán intereses de demora.

El incumplimiento de los acreedores de su obligación de poner a disposición del Fondo las disposiciones solicitadas, constituirá un supuesto de disolución del Fondo de conformidad con lo establecido en la Escritura de constitución.

#### Otros pasivos financieros

A 20 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 el subepígrafe de otros pasivos financieros recoge:

	Miles de euros	
	20/12/2017	31/12/2016
Otros pasivos financieros	-	700
Otras fianzas y depósitos recibidos	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	2
Intereses vencidos e impagados	-	-
		702

Al 31 de diciembre de 2016, la partida de "Otros pasivos financieros" recogía la prima recibida por el Fondo por la concesión a un tercero de una opción de compra sobre una parcela de terreno sita en L'Hospitalet de Llobregat.



ON3245942

CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO ESPAÑOL

Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de “Otros pasivos financieros” recogía una entrega a cuenta por la reserva de una parcela de terreno, situado en el Sector 1 del Plan Parcial, Playa de Juan Norte (Alicante), efectuada por un tercero. Durante el ejercicio 2017 se ha materializado esta venta (nota 7).

#### 10. PERIODIFICACIONES DE PASIVO

El movimiento durante los ejercicios 2017 y 2016 de las distintas comisiones aplicables al Fondo es el siguiente:

	Miles de euros		
	Comisión de gestión	Comisión de administración	Otras comisiones
Saldo al 1 de enero de 2017	3	-	1
Importe devengado en el ejercicio 2017	33	63	11
Importes satisfechos en el ejercicio 2017	(36)	(63)	(12)
Saldo al 20 de diciembre de 2017	-	-	-

	Miles de euros		
	Comisión de gestión	Comisión de administración	Otras comisiones
Saldo al 1 de enero de 2016	3	-	1
Importe devengado en el ejercicio 2016	37	90	11
Importes satisfechos en el ejercicio 2016	(37)	(90)	(11)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	3	-	1



ON3245943

CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO

## 11. OTROS PASIVOS

A 20 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 el desglose de este es el siguiente:

	Miles de euros	
	20/12/2017	31/12/2016
Acreedores	-	274
Resto	-	-
	-	274

El saldo que recogía el epígrafe “Otros pasivos-Acreedores” a 31 de diciembre de 2016, estaba compuesto, mayoritariamente, por una factura pendiente de liquidar a la sociedad AELCA Desarrollo Inmobiliario, S.L., motivada por la comisión de venta del suelo situado en L’Hospitalet de Llobregat, Barcelona, efectuada el 21 de diciembre de 2016, por importe de 255 miles de euros.

## 12. FONDOS PROPIOS

El Fondo no se encuentra sujeto a la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, la Circular 6/2013 no establece un Patrimonio Mínimo.

De acuerdo a lo indicado en la Nota 3.h) de las notas explicativas, los valores emitidos por el Fondo tienen la consideración de “pasivos financieros”, correspondiendo a sus titulares todas los derechos y obligaciones derivados de la actividad del Fondo (nota 9). Consecuentemente, no procede el reconocimiento de rendimientos o pérdidas asociadas a instrumentos de patrimonio neto.



ON3245944

CLASE 8.<sup>a</sup>  
[RECORRIDO]

### 13. GASTOS GENERALES Y RESULTADOS OPERACIONES FINANCIERAS

El desglose de estos epígrafes de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2017 y 2016 es el siguiente:

	Miles de euros	
	20/12/2017	31/12/2016
Servicios Exteriores	(55)	(251)
Tributos (IBI's)	(1.084)	(253)
Comisión de Administración de inmuebles	(55)	(90)
Comisión de Gestión (Nota 15)	(33)	(37)
Otras comisiones	(10)	(11)
	<hr/>	<hr/>
	(1.236)	(642)

	Miles de euros	
	20/12/2017	31/12/2016
Otros – (Revaloración) / Deprecación de Obligaciones y Bonos	(431)	(3.950)
Resultado operaciones financieras	(431)	(3.950)

#### a) Servicios exteriores

A 20 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016 este epígrafe incluye, principalmente, los servicios prestados por profesionales independientes.

#### b) Comisión de Administración

El contrato de administración de los Activos regula la remuneración que el Fondo abonará al Administrador de los Activos por el desarrollo de sus funciones.

Dicha remuneración será pagada por el Fondo en cada fecha de pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos indicado en Nota 1. Si los recursos disponibles en una fecha de pago no fueran suficientes para satisfacer íntegramente la comisión de administración, las cantidades no pagadas se acumularán a la comisión de administración que deba abonar en las siguientes fechas de pago.

Durante el ejercicio 2017 se han devengado por este concepto un importe de 62 miles de euros (2016: 90 miles de euros).



ON3245945

CLASE 8.<sup>a</sup>

c) Comisión de gestión

La Sociedad Gestora por los servicios prestados percibe una comisión de gestión correspondiente a una comisión inicial más una comisión de gestión devengada en cada fecha de pago.

Dicha comisión se entiende bruta, en el sentido de incluir cualquier impuesto directo o indirecto o retención que pudiera gravar la misma.

Durante el ejercicio 2017 se han devengado por este concepto un importe de 33 miles de euros que han sido pagados en la liquidación realizada al cierre del periodo excepto por la estimación de las comisiones hasta la fecha de liquidación del Fondo (notas 10 y 11). Durante el ejercicio 2016 se devengaron por este concepto un importe de 37 miles de euros que fueron pagados en la liquidación realizada al cierre de dicho ejercicio.

d) Tributos

Recoge, principalmente, los impuestos sobre bienes inmuebles (IBI) asociados a las inversiones inmobiliarias.

e) Resultado operaciones financieras

Conforme al nuevo criterio contable indicado en la nota 3.I), este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge la diferencia (positiva o negativa) entre los ingresos y gastos del periodo imputable como un mayor o menor valor de los “Valores emitidos” por el Fondo (nota 9).

#### 14. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

El Fondo considera “Partes relacionadas” a la Sociedad Gestora y a las entidades que han concedido financiación al Fondo, SAREB, Hipoteca VI Lux, S.a.r.l., y Danta Investments, S.L., que al mismo tiempo eran los titulares de los bonos emitidos por el Fondo.



ON3245946

CLASE 8.<sup>a</sup>

MONEDA/ESTADO

Los saldos que mantiene el Fondo con dichas entidades al 20 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, adicionales a los bonos suscritos, son los siguientes:

	Miles de euros			
	20/12/2017	31/12/2016	Saldos deudores	Saldos acreedores
Préstamo IVA Sareb (Nota 9)	-	-	-	-
Préstamo Gestión Iniciales (Nota 9)	-	-	-	1.249
Línea de Liquidez (Nota 9)	-	-	-	2
Otros pasivos financieros	-	-	-	-
Total saldos con partes relacionadas	-	-	-	1.251

Las transacciones realizadas con dichas entidades en 2017 y 2016 son las siguientes:

	Miles de euros			
	2017	2016	Ingresos	Gastos
Intereses y cargas asimilados – bonos y obligaciones	-	7.992	-	46
Intereses y cargas asimilados – línea de liquidez	-	4	-	-
Gastos generales (Nota 11)	-	33	-	37
Total transacciones con partes relacionadas	-	8.029	-	83

## 15. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS Y SITUACIÓN

### a) Impuesto sobre beneficios

El régimen fiscal del Fondo está regulado por el Real Decreto 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, modificado por la Ley 23/2005, de 18 de noviembre, de reformas en materia tributaria para el impulso a la productividad, por su desarrollo reglamentario recogido en el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, y sus modificaciones posteriores, encontrándose sujeta en dicho Impuesto a un tipo de gravamen del 1 por 100.

No existen diferencias significativas entre el resultado contable antes de Impuestos del ejercicio y la base Imponible del Impuesto sobre beneficios.



ON3245947

CLASE 8.<sup>a</sup>

b) Otros aspectos fiscales

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones para los diferentes impuestos a los que el Fondo se halla sujeto no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2016 el Fondo tiene pendientes de inspección todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección fiscal. En todo caso, los Administradores de la Sociedad Gestora consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales.

No existen contingencias significativas que pudieran derivarse de una revisión por las autoridades fiscales.

## 16. HONORARIOS DE AUDITORES DE CUENTAS

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2017 por el auditor por los servicios de auditoría de estados financieros intermedios ascendieron a 2 miles de euros (2016: 4 miles de euros por los servicios de auditoría de cuentas anuales), no habiéndose prestado, por parte del auditor del fondo, servicios distintos al de auditoría de cuentas.

## 17. OTRA INFORMACIÓN

Al tratarse de una entidad que por sus peculiaridades no dispone de empleados ni de oficinas y que, por su naturaleza, debe estar gestionada por una Sociedad Gestora, los temas relativos a la protección del medio ambiente y la seguridad y salud del trabajador aplican exclusivamente a dicha Sociedad Gestora.

Adicionalmente, el periodo medio de pago a proveedores, durante los ejercicios 2017 y 2016, no acumula un aplazamiento superior a la periodicidad del pago (60 días).



ON3245948

CLASE 8.<sup>a</sup>  
ESPECIALES

## 18. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Salvo por el hecho detallado anteriormente, no han ocurrido acontecimientos posteriores significativos que pudieran afectar a los Estados Financieros Intermedios del Fondo al 20 de diciembre de 2017.



TIMBRE  
DEL ESTADO



ON3245949

CLASE 8.<sup>a</sup>

ESTADO ESPAÑOL

**2. INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2017 Y EL 20 DE DICIEMBRE DE 2017  
DEL FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (EN LIQUIDACIÓN)**



ON3245950

CLASE 8.<sup>a</sup>

## FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY (EN LIQUIDACIÓN)

### Informe de Gestión

31 de diciembre 2017

#### 1. Evolución y situación financiera del Fondo

MAY, Fondo de Activos Bancarios (en adelante, el Fondo) se constituyó el 8 de julio de 2014.

La duración máxima del Fondo se establece hasta el 28 de noviembre de 2027, aunque la Sociedad Gestora está facultada para ampliar el mencionado plazo en determinadas circunstancias.

Al 31 de diciembre de 2017 el activo del Fondo tiene un saldo nulo

La adquisición de los solares que tuvo el fondo fue financiada de acuerdo al siguiente esquema:

- Préstamo de 12.099 miles de euros, denominado “Préstamo IVA” concedido por SAREB y el Inversor del fondo en un porcentaje del 5% y 95 % respectivamente. Su desembolso se efectuó mediante compensación contra el IVA correspondiente al precio de adquisición de los solares y los Documentos Conexos. Será amortizado dentro de los cinco días Hábiles siguientes a cada una de las fechas en las que haya una devolución de IVA a favor del Fondo por parte de la Hacienda Pública .El préstamo devengará intereses a un tipo fijo del 3.5% anual y serán pagaderos en cada fecha de pago, sujeto a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la escritura de constitución.
- El resto de la inversión ha sido financiada mediante una emisión de Bonos por importe de 57.614 miles de euros. La amortización y retribución de los mismos a la que tendrán derecho los titulares se calculará en cada fecha de pago del fondo y en la medida en que existan Recursos Disponibles en la Fecha de Cálculo inmediatamente anterior y una vez satisfechos los conceptos (a) a (g) del Orden de Prelación de Pagos, tal y como establece la estipulación 14.8 de la Escritura de constitución.
- Préstamo de 70 miles de euros, denominado “Préstamo Gastos Iniciales” concedido por SAREB en su totalidad con la finalidad de satisfacer los Gastos Iniciales y dotar la Cuenta de Gastos en el momento inicial con el Saldo Mínimo de la Reserva Operativa. .El préstamo devengará intereses a un tipo fijo del 3.5% anual y serán pagaderos en cada fecha de pago, sujeto a la existencia de recursos disponibles y de conformidad con el orden de prelación de pagos establecido en la escritura de constitución.



CLASE 8.<sup>º</sup>



ON3245951

Además de los mencionados préstamos, la SAREB concedió al Fondo una línea de crédito “revolving” con un límite total de 2.200 miles de euros, habiéndose subrogado un inversor en el 95 % de la misma, con lo que la participación de SAREB en esta financiación es de un 5%. A 31 de diciembre de 2016 esta línea está dispuesta en 1.249 miles de euros para satisfacer, principalmente los gastos derivados de la activos cedidos al Fondo. Por esta financiación se han devengado intereses por 272 euros en el ejercicio 2017, de los mismos el importe impagado a 30 de junio de 2017 asciende a 118 euros.

Los activos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2017 también presentan un saldo nulo.

## 2. Mecanismos de cobertura de riesgos

A 31 de diciembre de 2017 y al presentar saldo nulo los activos inmuebles no existen otro tipo de cobertura de riesgos en el Fondo.

En el apartado siguiente se detallan los principales riesgos a los que se expone el Fondo.

## 3. Exposición del Fondo a determinados riesgos

La exposición del Fondo a los riesgos de crédito, liquidez y tipo de interés quedan descritos en la memoria de las presentes cuentas anuales. Además de los mencionados riesgos, relacionados con la tenencia de instrumentos financieros, dada de la actividad y finalidad del Fondo, existen los siguientes riesgos:

### a) Riesgo de precio

Este riesgo está representado por la potencial variabilidad en el precio de los solares inmuebles adquiridos.

A 31 de diciembre de 2017 los “activos inmuebles” del Fondo tienen un saldo nulo.

En relación con activos financieros, al 31 de diciembre de 2017 el Fondo no posee inversiones clasificadas en el balance como disponibles para la venta o a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, por lo que no se ve afectado por el mismo.

### b) Riesgo de flujo de caja

Este riesgo queda cubierto gracias a la aplicación de la prelación de pagos indicada en la escritura de constitución del Fondo y es implícito al riesgo de liquidez. Sólo se realizarán pagos conforme a las reservas de liquidez que tenga el Fondo en cada fecha de pago, quedando pendiente para la siguiente fecha si los recursos del Fondo no son suficientes.



ON3245952

CLASE 8.<sup>a</sup>

En cualquier caso, el Fondo tiene establecida una línea de liquidez con la SAREB y el Inversor de acuerdo y con el mismo porcentaje de participación en los Valores del Fondo (esto es, 5% y 95%, respectivamente). La línea “Opex” con el Fondo tiene como finalidad financiar las necesidades de liquidez así como los gastos periódicos del Fondo.

#### **4. Factores que han influido en los flujos de tesorería generados y aplicados durante el ejercicio**

Tal y como se indica en la escritura de constitución del Fondo, los principales flujos generados y aplicados durante el ejercicio comprendido entre el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2017, son los derivados de los pagos efectuados a los acreedores de los gastos periódicos así como de los gastos derivados por la gestión y administración de los activos cedidos (gastos, impuestos, tasas, arbitrios, cargas urbanísticas y tributos relativos a los Inmuebles (inversiones inmobiliarias) y a los Documentos Conexos), conforme a las condiciones establecidas en la escritura de constitución del mismo; así como los contemplados en la Escritura de Liquidación y Disolución del Fondo.

#### **5. Perspectivas de futuro**

A 31 de diciembre de 2017 se ha firmado el Acta de Extinción del Fondo,

#### **6. Gastos de I+D y Medio Ambiente**

A lo largo del periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2016 y el 31 de diciembre de 2017, no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad del Fondo correspondiente al ejercicio 2017 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.

#### **7. Acciones Propias**

El Fondo no posee este tipo de instrumentos de patrimonio.

#### **8. Acontecimientos posteriores al cierre**

No existen acontecimientos posteriores a la liquidación y extinción del fondo que pudieran afectar a los estados financieros de liquidación del Fondo.

Los Consejeros abajo firmantes de HAYA TITULACIÓN, S.G.F.T., S.A.U. tras la formulación de los Estados Financieros Intermedios y el informe de gestión intermedio de F.A.B. MAY (EN LIQUIDACIÓN) correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 20 de diciembre de 2017, proceden a suscribir el presente documento, comprensivo de las notas explicativas, balance intermedio, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto (compuesto por el estado de ingresos y gastos reconocidos y el estado total de cambios en el patrimonio neto), Anexo I e informe de gestión intermedio, en hojas de papel timbrado cuya numeración se detalla en la Diligencia expedida a continuación por la Secretaria del Consejo, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Rosario Arias Allende, según ha sido formulado en el Consejo de Administración del día 19 de marzo de 2018.

Madrid, 19 de marzo de 2018

---

D. Carlos Abad Rico  
Presidente

---

D. Juan Lostao Boya  
Consejero

---

D. Miguel Sotomayor Aparicio  
Consejero

---

D. César de la Vega Junquera  
Consejero

Diligencia que levanta la Secretaría del Consejo de Administración de HAYA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U. para hacer constar que el presente documento, comprensivo de los Estados Financieros Intermedios y el informe de gestión correspondientes al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 20 de diciembre de 2017 se componen de 46 hojas en papel timbrado referenciados con la numeración 0N3245907 al 0N3245952 ambos inclusive, habiendo estampado sus firmas los miembros del Consejo de Administración en la diligencia de formulación de cuentas anuales anterior visada por mí en señal de identificación.

Madrid, 19 de marzo de 2018

---

Dª María Rosario Arias Allende  
Secretaria del Consejo de Administración