

FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS MAY.

INFORME DE GESTION 31 de diciembre 2016

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 2016 el activo del Fondo está constituido, prácticamente en su totalidad, por 16 parcelas de suelo adquiridos a la SAREB.

La adquisición de los mencionados solares 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 Prolación 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.

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 los activos cedidos al Fondo. Por esta financiación se han devengado intereses por 23 miles de euros en el ejercicio 2016 estando los mismos al corriente de pago.

En el periodo que va desde el 31 de diciembre de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2016 por la financiación recibida del "Préstamo IVA" se han satisfecho todos los intereses devengados junto a los intereses vencidos e impagados que había, de modo que esta financiación está al corriente de pago y amortizada; situación en la que también se encuentra el "Préstamo Gastos Iniciales".

Los únicos activos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2016 corresponden a tesorería (11.375 miles de euros) y activos fiscales (1 miles de euros) pendiente de devolver por la Hacienda pública.

2. Mecanismos de cobertura de riesgos.

A 31 de diciembre de 2016 y dada la tipología de activos del fondo, básicamente suelos, no existen riesgos específicos a cubrir, no obstante, los solares están asegurados por una póliza colectiva con el resto de solares de Sareb. Las coberturas ofrecidas serían por Daños Materiales y Responsabilidad Civil para inmuebles desocupados, deshabitados o sin vigilancia, total o parcialmente, durante un período superior a 30 días consecutivos

Asimismo, no existen otras coberturas 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.

El valor razonable de los solares se ha determinado de acuerdo al precio fijado en la compraventa de los solares. En cualquier caso, es política de la Sociedad Gestora del Fondo actualizar anualmente estas tasaciones al objeto de reflejar cualquier desviación en la valoración de los solares. De esta manera a 31 de diciembre de 2015 los solares tienen registrado un deterioro de 696 miles de euros, teniendo en concreto seis de estos activos un valor de tasación actualizado menos costes de venta (estimados en el 25% de su valor razonable) inferior a su precio de compra. En este primer semestre del ejercicio 2016 aun no se han revisado sus valores de tasación.

En relación con activos financieros, al 31 de diciembre de 2016 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.

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.

c) Riesgo de amortización anticipada.

En base a los modelos de la sociedad Gestora y suponiendo una evolución similar del fondo a la del presente ejercicio, durante el próximo ejercicio no se producirá un suceso de liquidación anticipada en los términos recogidos en la documentación de constitución

Bajo el supuesto de continuidad del Fondo y las hipótesis utilizadas el vencimiento final del mismo se estima en la fecha de vencimiento final establecida en la escritura de Constitución

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 2015 y el 31 de diciembre de 2016, 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.

Durante el mes de diciembre del ejercicio 2016 se produjo la venta de una de las parcelas que adquirió el Fondo a su constitución. El importe cobrado en esta venta se encuentra depositado en la tesorería del fondo a 31 de diciembre de 2016 y el mismo ya ha sido aplicado en la fecha de pago siguiente de enero de 2017 de conformidad a la orden de prelación de pagos establecida para el fondo en su escritura de constitución. Asimismo durante el ejercicio 2016 también se ha cobrado "una prima de opción de compra" por otra de las parcelas del fondo.

5. Perspectivas de futuro.

Tal y como se indica en el apartado 3.a), la evolución del mercado inmobiliario será factor fundamental en la situación futura del Fondo.

La evolución futura del Fondo estará condicionada por materializar la finalidad de fondo establecida en su escritura de constitución con el objeto principal de obtener una rentabilidad que permita atender a los

compromisos de pago derivados de la financiación recibida.

Esta finalidad es la siguiente: "La finalidad del Fondo es trasladar a los titulares de los Valores y a los demás acreedores del Fondo los flujos monetarios y cualesquiera otros derechos derivados de los Inmuebles, incluyendo los ingresos (netos de costes y gastos) derivados de la enajenación y explotación de aquéllos, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos en cada Fecha de Pago (y en aquella fecha en que tenga lugar la liquidación del Fondo).

El objetivo principal de los gestores del Fondo será la correcta gestión de los solares, por consiguiente El Administrador de los solares procederá a la comercialización, venta y/o explotación de los mismos, atendiendo, por cuenta del Fondo, los gastos de mantenimiento, conservación y mejora asociados a los mismos.

Asimismo, durante el ejercicio 2016 se ha registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias una partida que atribuya el resultado positivo del ejercicio 2016, al Pasivo del Fondo como "Otros pasivos financieros", mostrando con ello la transmisión a los titulares de los valores de todos los derechos y obligaciones derivados tanto de los inmuebles como de todos los flujos monetarios que se realicen en el Fondo, el importe estos pasivos financieros asciende a 1.917 miles de euros.

6. Gastos de I+D y Medio Ambiente.

A lo largo del periodo comprendido entre el 31 de diciembre de 2015 y el 31 de diciembre de 2016, no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad del Fondo correspondiente al ejercicio 2016 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

Con posterioridad al cierre del semestre ,31 de diciembre de 2016, no se ha producido ningún hecho significativo en la situación del fondo.