

Esla, Fondo de Activos Bancarios

Informe de auditoría
Cuentas anuales a 31 de diciembre de 2023
Informe de gestión

Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

A los titulares de los valores de Esla, Fondo de Activos Bancarios, por encargo de los administradores de Beka Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (la Sociedad gestora):

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Esla, Fondo de Activos Bancarios (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de cambios en el patrimonio neto y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) 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 las cuentas anuales* 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 las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
<p data-bbox="256 443 847 506">Cumplimiento normativo de la escritura de constitución del Fondo</p> <p data-bbox="256 533 847 719">De conformidad con la legislación vigente y la escritura de constitución del Fondo, el objeto social del Fondo viene reseñado en la nota 1 de las cuentas anuales adjuntas. Asimismo, el Fondo está regulado principalmente conforme a la escritura de constitución.</p> <p data-bbox="256 745 847 931">De acuerdo con lo señalado en la escritura de constitución y tal y como se indica en la nota 1 de las cuentas anuales adjuntas, los recursos disponibles del Fondo serán aplicados en cada fecha de pago según el orden establecido en la misma.</p> <p data-bbox="256 958 847 1144">Considerando lo anteriormente descrito, identificamos el cumplimiento normativo de la escritura de constitución con un aspecto relevante a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que tiene en el funcionamiento de este.</p>	<p data-bbox="874 533 1471 566">Prelación de cobros y pagos:</p> <p data-bbox="874 593 1471 680">Hemos realizado procedimientos de auditoría sobre la prelación de cobros y pagos, entre los destacan:</p> <ul data-bbox="874 707 1471 1111" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="874 707 1471 931">• Comprobación de las condiciones y la aplicación del orden de prelación de pagos mediante la escritura de constitución y comprobación de las liquidaciones de los pagos a los valores emitidos mediante los extractos bancarios. <li data-bbox="874 958 1471 1111">• Respecto a las ventas de los inmuebles, hemos comprobado mediante documentación soporte el correcto registro del resultado por ventas a 31 de diciembre de 2023. <p data-bbox="874 1137 1471 1200">Como resultado de las pruebas realizadas no se han detectado diferencias significativas.</p>

Valoración de las existencias

<p data-bbox="256 1256 847 1480">El Fondo posee activos inmobiliarios, los cuales están registrados en el epígrafe de "Existencias" por importe 14.151 miles de euros, que representan el 50% del total activo. Se detalla información sobre los elementos incluidos en dicho epígrafe en las notas 3 g) y 7 de las cuentas anuales adjuntas.</p> <p data-bbox="256 1507 847 1664">Para obtener el valor razonable de dichos activos la Sociedad gestora utiliza tasaciones realizadas por terceros expertos independientes, las cuáles se basan en una serie de juicios y estimaciones.</p> <p data-bbox="256 1691 847 1783">Considerando lo anterior, identificamos la valoración de las existencias como un aspecto relevante a considerar en la auditoría del Fondo.</p>	<p data-bbox="874 1256 1471 1321">Hemos realizado los siguientes procedimientos de auditoría:</p> <ul data-bbox="874 1348 1471 1693" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="874 1348 1471 1480">• Hemos obtenido las valoraciones realizadas por expertos independientes y hemos comprobado el posible deterioro registrado por el Fondo. <li data-bbox="874 1507 1471 1693">• Hemos comprobado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con lo dispuesto en la Circular 6/2013, de 25 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, modificada por la Circular 7/2014, de 27 de octubre. <p data-bbox="874 1720 1471 1783">Como resultado de las pruebas realizadas no se han detectado diferencias significativas.</p>
--	---

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales 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 las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como 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 las cuentas anuales del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad gestora en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad gestora son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, 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, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad gestora, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad gestora en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad gestora, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Javier Pato Blázquez (22313)

22 de abril de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 01/24/09810

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional



OP1247001

CLASE 8.ª

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS**BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	31.12.2023	31.12.2022 (*)
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	9.867	8.626
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		-	-
Derechos de crédito		-	-
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	7	14.151	36.365
Existencias		14.151	36.365
Inmuebles terminados		10.037	32.679
Inmuebles terminados		4.114	3.686
Inmuebles en construcción		-	-
Terrenos		-	-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
Coste		-	-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-	-
Activos inmateriales		-	-
Activos fiscales	8	35	152
Periodificaciones de activo		-	-
Otros activos	9	4.194	5.484
TOTAL ACTIVO		28.247	50.627

(*) Se presentan a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 incluidas en la Memoria adjunta son parte integrante de las Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.^a



OP1247002

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	31.12.2023	31.12.2022 (*)
PASIVO		9.206	28.864
Pasivos financieros mantenidos para negociar		-	-
Derivados de negociación		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Débitos y partidas a pagar	10	3.738	23.367
Deudas con entidades de crédito		-	-
Débitos representados por valores negociables		-	-
Pasivos subordinados		-	-
Otros pasivos financieros		3.709	23.184
Intereses y gastos devengados no vencidos		29	183
Intereses vencidos e impagados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Provisiones		-	-
Pasivos fiscales	8	360	362
Periodificaciones de pasivo		-	-
Comisión de gestión		-	-
Comisión de administración		-	-
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		-	-
Otras periodificaciones		-	-
Otros pasivos	9	5.108	5.135
PATRIMONIO NETO		19.041	21.763
Fondos propios	11	19.041	21.763
Aportaciones		-	-
Otros instrumentos de patrimonio propio		32.305	32.305
Reservas		1.542	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(7.054)
Resultado del ejercicio		12.095	8.596
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)		(26.901)	(12.084)
Ajustes por valoración		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Coberturas de flujos de efectivo		-	-
Resto de ajustes por valoración		-	-
Subvenciones		-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		28.247	50.627

(*) Se presentan a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 incluidas en la Memoria adjunta son parte integrante de las Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.ª



OP1247003

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2023	2022 (*)
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS			
Resultado existencias	12	17.002	13.512
Venta de existencias		40.816	30.192
Variación de existencias		(22.260)	(8.634)
Aprovisionamientos		(1.609)	(8.116)
Deterioro (neto)		-	-
Otros ingresos y cargas (neto)		55	70
Resultado inversiones inmobiliarias		-	-
Resultado por enajenaciones		-	-
Deterioro (neto)		-	-
Amortización		-	-
Ingresos por arrendamientos (neto gasto)		-	-
Resultado instrumentos de patrimonio		-	-
Resultado por enajenaciones		-	-
Deterioro (neto)		-	-
Dividendos u otros rendimientos		-	-
RESULTADO ACTIVIDAD INMOBILIARIA		17.002	13.512
Intereses y rendimientos asimilados		-	-
Intereses y cargas asimiladas	13	(360)	(823)
MARGEN DE INTERESES		(360)	(823)
Resultados operaciones financieras	14	8	244
Activos financieros mantenidos para negociar		-	-
Valores representativos de deuda disponibles para la venta		-	-
Otros		8	244
MARGEN BRUTO		16.650	12.933
Gastos generales	15	(4.438)	(4.263)
Servicios exteriores		(3.533)	(3.367)
Tributos		(448)	(214)
Comisión de gestión		(29)	(45)
Comisión de administración		(427)	(637)
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		-	-
Otros gastos de explotación		(1)	-
Otros ingresos de explotación		5	13
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		5	13
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		12.217	8.683
Impuesto sobre beneficios	17	(122)	(87)
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS		12.095	8.596

(*) Se presentan a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 incluidas en la Memoria adjunta son parte integrante de las Cuentas anuales correspondientes el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.



0P1247004

CLASE 8.ª

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
 (Expresado en miles de euros)

	Nota	2023	2022 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN / INVERSIÓN			
		20.995	6.008
Flujo de caja neto actividad inmobiliaria (+/-)	7	36.822	17.087
Cobros venta de existencias		45.549	28.293
Cobros venta propiedades de inversión		-	-
Cobros por alquileres		-	-
Cobros venta instrumentos de patrimonio		-	-
Otros cobros relacionados con la actividad inmobiliaria		49	640
Pagos relacionados con la actividad inmobiliaria	7 y 10	(8.776)	(11.846)
		(15.089)	(10.234)
Flujo de caja neto actividad financiera (+/-)			
Intereses cobrados		-	-
Intereses pagados	10	(413)	(886)
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio	11	(14.676)	(9.348)
Cobros por amortización o venta de derechos de crédito		-	-
Cobros por amortización o venta de otras inversiones financieras		-	-
Pagos por adquisición de inversiones financieras		-	-
		(489)	(681)
Comisiones pagadas (-)			
Comisión de gestión	15	(39)	(44)
Comisión de administración	15	(450)	(637)
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		-	-
		(43)	-
Impuesto sobre beneficios (+/-)			
Subvenciones (+)		-	-
Otros cobros relacionados con actividades de explotación / inversión (+)			
		-	-
Otros pagos relacionados con actividades de explotación / inversión (-)			
		(206)	(163)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIACIÓN			
		(19.754)	(7.880)
Pagos (-)		(21.055)	(15.561)
Amortización de préstamos y créditos con entidades de crédito		-	-
Amortización/adquisición débitos representados por valores negociables		-	-
Amortización/adquisición pasivos subordinados		-	-
Amortización/adquisición de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio		-	-
Otros pagos relacionados con actividades de financiación	10	(21.055)	(15.561)
		1.301	7.681
Cobros (+)			
Financiación obtenida por préstamos y créditos con entidades de crédito	10	-	-
Emisión/venta débitos representados por valores negociables		-	-
Emisión/venta pasivos subordinados		-	997
Emisión/venta de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio		-	-
Otros cobros relacionados con actividades de financiación	11	1.301	6.684
INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES			
		1.241	(1.872)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo		8.626	10.498
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	9.867	8.626

(*) Se presentan a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 incluidas en la Memoria adjunta son parte integrante de las Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.^a



OP1247005

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

	2023	2022 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	12.095	8.596
INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO NETO		
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		
	-	-
TOTAL DE INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS	12.095	8.596

(*) Se presentan a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 incluidas en la Memoria adjunta son parte integrante de las Cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.^a



OP1247006

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Fondos Propios								
	Aportaciones	Reservas	Otros instrumentos de patrimonio propio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Remuneración aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)	Ajustes por valoración	Total patrimonio neto
Saldo al 1/1/2023 (*)	-	-	32.305	(7.054)	8.596	(12.084)	-	21.763
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	12.095	-	-	12.095
Otras variaciones del patrimonio neto	-	1.542	-	7.054	(8.596)	(14.817)	-	(14.817)
Aumentos/(reducciones) de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Incremento/(reducción) otros instrumentos patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de/a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de aportaciones	-	-	-	-	-	(14.817)	-	(14.817)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-	-
Trasposos entre instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio	-	1.542	-	7.054	(8.596)	-	-	-
Otros incrementos/(reducciones) del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31/12/2023	-	1.542	32.305	-	12.095	(26.901)	-	19.041

(*) Se presentan a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 incluidas en la Memoria adjunta son parte integrante de las Cuentas anuales correspondientes el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.



CLASE 8.^a



OP1247007

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

Fondos Propios							
Aportaciones	Reservas	Otros instrumentos de patrimonio propio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Remuneración aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)	Ajustes por valoración	Total patrimonio neto
Saldo al 1/1/2022 (*)	-	-	31.308	(13.542)	6.488	(2.734)	21.520
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	8.596	-	-	8.596
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	997	6.488	(6.488)	(9.350)	(8.353)
Aumentos/(reducciones) de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-
Incremento/(reducción) otros instrumentos patrimonio propio	-	-	997	-	-	-	997
Reclasificación de/a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de aportaciones	-	-	-	-	-	(9.350)	(9.350)
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-
Trasposos entre instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio	-	-	-	6.488	(6.488)	-	-
Otros incrementos/(reducciones) del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Saldo a 31/12/2022	-	-	32.305	(7.054)	8.596	(12.084)	21.763

(*) Se presentan a efectos comparativos.

Las Notas 1 a 20 incluidas en la Memoria adjunta son parte integrante de las Cuentas anuales correspondientes el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022



CLASE 8.ª



OP1247008

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

1. Reseña del Fondo

Esla, Fondo de Activos Bancarios (en adelante, el Fondo) se constituyó el 23 de octubre de 2019, con sujeción, a 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 modificada por la circular 7/2014, de 27 de octubre, 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 CNMV se realizó con fecha 20 de noviembre de 2019.

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.
- El RD 1514/2007, de 16 de noviembre, sobre las normas y principios contables formando el Plan General Contable y posteriores modificaciones y adaptaciones sectoriales y, en particular, las modificaciones introducidas por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, aplicable para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021.

Con fecha 30 de enero de 2021 se ha publicado el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, por el que se modifican, entre otros, el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, cuya aplicación es para ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021. Dicha modificación tiene como objetivo principal el de introducir los cambios necesarios para adaptar la normativa española en relación con los nuevos criterios internacionales en materia de clasificación y valoración de instrumentos financieros, contabilidad de coberturas, existencias a valor razonable y reconocimiento de ingresos.

Considerando lo indicado en el párrafo anterior, los administradores de la Sociedad Gestora han formulado las presentes cuentas anuales aplicando la Circular 6/2013 de la C.N.M.V., del 25 de septiembre modificada por la circular 7/2014, de 27 de octubre, por ser el marco normativo de información financiera existente y de obligada aplicación, aplicando determinadas modificaciones como consecuencia de las últimas modificaciones introducidas en el Plan General de Contabilidad por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, mencionado en el párrafo anterior.

Su actividad, en su calidad de instrumento de desinversión de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (en adelante SAREB) consiste en trasladar a los titulares de los Valores (300 valores de patrimonio emitidos inicialmente) 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/o explotación de determinados inmuebles integrantes de la Cartera de Activos, durante el periodo comprendido entre el 23 de octubre de 2019 ("Fecha de Corte") y la Fecha de Transmisión, conforme la Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 24 de la Escritura de Constitución del Fondo.

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.



CLASE 8.^a



OP1247009

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

El Fondo, carece de personalidad jurídica y es gestionado por Beka Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora) la cual, a efectos de la constitución del Fondo, y actuando como representante legal en nombre y representación de este, procedió a emitir los valores que se integraron en el patrimonio neto del Fondo y que se han suscrito inicialmente por la SAREB. La Sociedad Gestora obtiene por su gestión del Fondo una comisión de gestión (Nota 15).

Los valores emitidos por el Fondo fueron suscritos en su totalidad por SAREB, quién en el momento de la formalización de la Escritura de Constitución se comprometió a transmitir el 95% al "Inversor" de los Valores Iniciales. Posteriormente, en virtud de la escritura pública de Constitución otorgada el 23 de octubre de 2019, el Fondo suscribió con fecha 31 de diciembre de 2019 con "Esla Spain, C.V" la cesión de 285 Valores (numerados correlativamente del 1 al 285, ambos inclusive).

La administración de los Activos SAREB correspondía a dicha entidad cedente, a través del contrato de administración suscrito con la Sociedad Gestora, en representación del Fondo y obtenía por dicha gestión una comisión de administración denominada "Comisión SAREB" en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Con fecha 31 de diciembre de 2019, se nombró a Efico Homes, S.L., como administrador de los Inmuebles y contratos conexos (Nota 15).

La duración máxima del Fondo se establece hasta el 28 de noviembre de 2027, si bien la Sociedad Gestora estará facultada para ampliar el plazo en los siguientes casos:

- Mientras Sareb sea titular de Valores, previo acuerdo de (i) el Comité de Inversiones y (ii) los acreedores en virtud de, según sea el caso, la Financiación Senior C1 y la Financiación Senior C2, el Préstamo IVA, Préstamo Gastos Iniciales y Operativos y/o la Línea Capex.
- En el supuesto de que el periodo de duración de SAREB se extienda más allá del 28 de noviembre de 2027, siempre y cuando dicha extensión de la duración de SAREB no modifique la naturaleza legal y societaria de SAREB, SAREB mantenga su actual objeto social y siga siendo de aplicación al Fondo el actual régimen fiscal y no se establezca ninguna limitación legal a la extensión de la duración del FAB.
- Si, habiéndose iniciado el proceso de liquidación del Fondo de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 6.2 de la Escritura de Constitución, existan impedimentos legales a la transmisión de los Activos (tales como falta de acreditación de titularidad, derechos de tanteo y retracto o limitaciones legales a la transmisión), la Sociedad Gestora podrá acordar la extensión del periodo de liquidación del Fondo por sucesivos periodos de seis (6) meses hasta que dichos impedimentos legales desaparezcan.

Asimismo, el Fondo podrá liquidarse anticipadamente de acuerdo con la Escritura de Constitución, en los siguientes supuestos de liquidación:

- 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 a representar y administrar Fondos de Activos Bancarios y, habiendo transcurrido el plazo de cuatro (4) meses desde dicho suceso, no se hubiera designado, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 26.1.2 de la presente Escritura, una nueva sociedad gestora;



CLASE 8.^a



OP1247010

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- b) En el supuesto de que el Comité de Inversiones instruya a la Sociedad Gestora para proceder a la liquidación del Fondo (con indicación expresa del procedimiento de liquidación que deberá ser implementado por la Sociedad Gestora);
- c) Cuando el Fondo no tenga ningún activo en su haber y la Sociedad Gestora no haya recibido en el plazo de un (1) mes desde esa fecha una instrucción en contrario del Comité de Inversiones;
- d) Cuando se hayan reembolsado íntegramente todos los pasivos del Fondo y la Sociedad Gestora no haya recibido en el plazo de un (1) mes desde esa fecha una instrucción unánime en contrario del Comité de Inversiones; o
- e) En la Fecha Final, salvo que el Comité de Inversiones hubiera decidido prolongar la vida del Fondo.

Con carácter general, los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados tal y como se define en la Escritura de Constitución del Fondo, en cada fecha de pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como orden de Prelación de Pagos la que se enumera a continuación:

- a) Al pago de los honorarios de la Sociedad Gestora, y demás importes adeudados a ésta.
- b) Al pago de cualesquiera cantidades en concepto de intereses, costas, gastos o principal conforme (i) al Contrato de Préstamo Senior C1, (ii) a la Línea Capex y/o (iii) al Contrato de Préstamo Senior C2, en este orden, si tales importes hubieran resultado impagados como consecuencia de la falta de Recursos Disponibles en la fecha en que el Fondo debía haber satisfecho tales importes.
- c) Al pago de cualesquiera cantidades debidas en concepto de intereses de la Financiación Senior C1.
- d) Una vez los intereses indicados en el apartado (c) anterior hayan sido satisfechos, al pago de cualesquiera otras cantidades debidas en concepto de principal de la Financiación Senior C1.
- e) Al pago de cualesquiera cantidades debidas en concepto de intereses de la Línea Capex.
- f) Una vez los intereses indicados en el apartado (e) e anterior hayan sido satisfechos, al pago de cualesquiera otras cantidades debidas en concepto de principal de la Línea Capex.
- g) Al pago de cualesquiera cantidades debidas en concepto de intereses de la Financiación Senior C2.
- h) Una vez los intereses indicados en el apartado (g) g anterior estén satisfechos, al pago de cualesquiera otras cantidades debidas en concepto de principal de la Financiación Senior C2.
- i) Al pago de cualesquiera cantidades debidas por el Fondo por intereses del Préstamo Gastos Iniciales y Operativos.
- j) Una vez los intereses indicados en el apartado (i) anterior estén satisfechos, al pago de cualesquiera otras cantidades debidas en concepto de principal del Préstamo Gastos Iniciales y Operativos.



CLASE 8.^a



OP1247011

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- k) Al pago de los intereses y cualesquiera otras cantidades debidas en virtud del Préstamo IVA (distintas de principal, las cuales se abonarán contra el saldo de la Cuenta IVA, conforme se obtengan las Devoluciones IVA y las Devoluciones IGIC, conforme a lo establecido en la presente Escritura) y/o en virtud de la Línea Capex (en lo que se refiere a importes correspondientes a Devoluciones IVA y Devoluciones IGIC relativas a facturas pagadas con fondos dispuestos bajo la Línea Capex).
- l) Cualesquiera otros Recursos Disponibles se aplicarán, siempre que existan instrucciones por escrito del Comité de Inversiones en virtud de acuerdo unánime del Comité de Inversiones, al pago de la Remuneración Ordinaria de los Valores, pari passu entre Sareb y el Inversor, en proporción a su respectiva participación en los Valores del Fondo, en los términos previstos en la Escritura de Constitución.

En el supuesto de que en una Fecha de Cálculo los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar en la correspondiente Fecha de Pago alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos establecido, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) El Fondo hará frente a sus obligaciones, según el Orden de Prelación de Pagos establecido y, en el supuesto de que existan distintos acreedores del mismo rango, a prorrata del importe debido a cada uno.
- b) Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate, antes de las cantidades de la misma naturaleza que de acuerdo con las disposiciones de la presente Escritura deban ser pagadas en tal Fecha de Pago, pero por detrás del concepto que le preceda según la Orden de Prelación de Pagos correspondiente.
- c) Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas Fechas de Pago no devengarán intereses adicionales.
- d) Por acuerdo del Comité de Inversiones se podrán establecer Fechas de Pago de carácter extraordinario.
- e) Se realizarán sin sujeción al Orden de Prelación de Pagos las obligaciones de pago establecidas en las Estipulaciones 18.1.4 (B), 18.2.4 (B) y 21.4(B) (con relación a la aplicación de un Ingreso Extraordinario C1 o de un Ingreso Extraordinario C2 al repago de la Financiación Senior C1, al repago de la Financiación Senior C2 y al repago de la Línea Capex), así como las demás reglas específicas que, en materia de prelación y aplicación de determinados importes, que se establecen en la Escritura de Constitución.

En la fecha de Liquidación del Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, pagará a los titulares de todos los Valores (prorrata entre todos los Valores en función de su nominal) las cantidades líquidas remanentes depositadas en la Cuenta de Tesorería o en cualquier otra cuenta titularidad del Fondo una vez atendidos, en su caso, los pagos correspondientes de conformidad con la Orden de Prelación de Pagos.



CLASE 8.^a



OP1247012

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

a) Imagen fiel

Las Cuentas Anuales comprenden el Balance, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Flujos de Efectivo, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.06, S.07, S.08 y S.09, adjuntos en el Anexo 1.

Las Cuentas Anuales, la información pública periódica y los estados reservados de información estadística se han redactado con claridad, mostrando la imagen fiel del patrimonio neto, de la situación financiera, flujos de efectivo y de los resultados del Fondo, de conformidad con los requisitos establecidos en la Circular 6/2013 de la CNMV de 25 de septiembre, y sus posteriores modificaciones.

Con fecha 22 de marzo de 2024, las Cuentas Anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora y se someterán a la aprobación del mismo estimándose que serán aprobadas sin cambios significativos.

b) Principios contables no obligatorios

En la preparación de las presentes Cuentas Anuales, los Administradores de la Sociedad Gestora no han utilizado ningún principio contable no obligatorio.

c) Errores y cambios en las estimaciones contables.

En la elaboración de estas Cuentas Anuales adjuntas, no se ha detectado ningún error significativo.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las Cuentas Anuales 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 de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

La información incluida en las presentes Cuentas Anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora. En las presentes Cuentas Anuales la Sociedad Gestora ha utilizado, en su caso, estimaciones para la valoración de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos siguiendo los criterios establecidos en la Circular 6/2013 de 25 de septiembre de la CNMV, y sus modificaciones posteriores.

Las principales estimaciones corresponden a potenciales pérdidas por deterioro de determinados activos, que pueden surgir como resultado de las retasaciones anuales de los inmuebles que componen el FAB. Cuando la valoración de la retasación de los activos inmobiliarios sea inferior al valor neto contable para cada uno de ellos en el momento de realización de la misma, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, la Dirección de la Sociedad Gestora del Fondo realiza un seguimiento individualizado de la evolución de los distintos inmuebles, analizando las potenciales pérdidas de valor de los Activos inmuebles (Nota 7), considerando el entorno económico, las condiciones de mercado y la incertidumbre de las estimaciones, adicionalmente a las retasaciones anuales mencionadas en el punto anterior.



CLASE 8.^a



OP1247013

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

En base a todo ellos, no se han identificado potenciales pérdidas de valor a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

En relación con las estimaciones contables del Fondo, no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio 2023 respecto a las de ejercicios anteriores.

e) Agrupación de partidas

En la confección de estas Cuentas Anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo y Estados de Cambios en el Patrimonio Neto.

f) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de estas Cuentas Anuales, no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del Balance.

g) Comparación de la información

Los administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes Cuentas Anuales, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio 2022, por lo que la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2022 se presenta exclusivamente, a efectos comparativos y no constituye las Cuentas Anuales del Fondo del ejercicio 2023.

3. Criterios contables

Los principios contables y normas de valoración más significativos utilizados por la Sociedad Gestora en la elaboración de las Cuentas Anuales del Fondo han sido los siguientes atendiendo a la Circular 6/2013 de 25 de septiembre de la CNMV y sus posteriores modificaciones.

a) Empresa en funcionamiento

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) Principio del devengo

Las presentes Cuentas Anuales, salvo, en su caso, en lo relacionado con los Estados 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.

c) Otros principios generales

Las Cuentas Anuales 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 a valor razonable.



CLASE 8.^a



OP1247014

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

d) Efectivo y depósitos en entidades de crédito

El efectivo, los depósitos a la vista en entidades de crédito y los depósitos en entidades de crédito a corto plazo se presentarán en el balance en el epígrafe de efectivo y otros 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 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.

e) 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 entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, como son los préstamos subordinados concedidos al Fondo por el Cedente de los activos, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

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

- a) Si no es un derivado, obligue o pueda obligar, a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio.
- b) 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, aquéllos 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 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 en la Nota 10. 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, que se registran, por su importe neto, en el epígrafe de Resultado de operaciones financieras de la cuenta de pérdidas y ganancias.



CLASE 8.ª



OP1247015

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

f) Costes por intereses

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos de los activos inmuebles que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

g) Activos inmuebles

Los activos inmuebles transmitidos por la SAREB, se han clasificado a efectos de los criterios de registro y de valoración, teniendo en cuenta la naturaleza y finalidad de la inversión, como inversiones inmobiliarias o existencias.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo tiene contabilizados dichos activos como existencias, al entender que se trata de activos, terminados o en construcción, poseídos para ser vendidos en el curso ordinario de las operaciones, a través de la promoción inmobiliaria y tras la finalización de la fase de construcción, en su caso.

Los activos inmuebles transmitidos por la SAREB, se valorarán inicialmente por el valor razonable de la contraprestación entregada al transmitente 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 transmitente 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 las existencias sea inferior a su precio de adquisición o a su coste de adquisición, se efectuarán las correspondientes correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Adicionalmente, los bienes o servicios que hubieran sido objeto de un contrato de venta o de prestación de servicios en firme cuyo cumplimiento deba tener lugar posteriormente, no serán objeto de corrección valorativa, a condición de que el precio de venta estipulado en dicho contrato cubra, como mínimo el coste de tales bienes o servicios, más todos los costes pendientes de realizar que sean necesarios para la ejecución del contrato.

Si las circunstancias que causaron la corrección de valor de las existencias hubiesen dejado de existir, el importe de la corrección será objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

h) Provisiones y Pasivos contingentes

Los Administradores de la Sociedad, en la formulación de las Cuentas Anuales, 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 condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.



CLASE 8.ª



OP1247016

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Las Cuentas Anuales 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. A 31 de diciembre de 2023 no existen litigios en los que el FAB intervenga como parte demandada. Los pasivos contingentes no se reconocen en las Cuentas Anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como de ocurrencia remota.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible, basada en su mejor conocimiento y en la información facilitada por sus asesores, del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existe saldo alguno en el FAB referente a provisiones y pasivos contingentes.

i) 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.

A la hora de calificar como patrimonio neto o pasivo a efectos contables una determinada aportación realizada por un inversor institucional o un instrumento financiero emitido por el FAB, la Circular 6/2013 de la CNMV atiende al fondo económico de la operación, con independencia de la forma jurídica empleada. Para ello parte de la definición de patrimonio neto del PGC, donde se define como «la parte residual de los activos de la empresa, una vez deducidos todos sus pasivos». Adicionalmente, se considera que cumplen la condición de ostentar un interés residual en los activos netos aquellos instrumentos o aportaciones que, entre otras condiciones que se establecen en la norma décima, sean los más subordinados y cuya única obligación para el fondo sea reembolsar a sus tenedores la parte proporcional que les corresponde de sus activos netos, bien única y exclusivamente en el momento de la liquidación del fondo, o, adicionalmente, cuando el tenedor lo decida, ejerciendo la opción que el instrumento le otorga. Para ello, para su clasificación como patrimonio neto, tales instrumentos o aportaciones no deben generar para el fondo ninguna otra obligación de pagar en efectivo u otros activos financieros.

En este sentido, si el tenedor o aportante tiene el derecho a recibir de forma automática una remuneración predeterminada, siempre que haya beneficios distribuibles, incluyendo un importe por la totalidad o una parte de los mismos, el instrumento financiero o aportación tendrán la consideración, a efectos de su clasificación contable, de pasivo financiero. Para su clasificación contable como instrumento de patrimonio, la obligación de distribución debe estar condicionada a algún mecanismo de aprobación por alguno de los órganos de representación que la normativa prevé respecto a los FAB, ya sea el consejo de administración de la sociedad gestora, el sindicato de tenedores de valores emitidos por el fondo o los comités u otros órganos representativos de inversores que se creen al amparo de lo que dispone la letra o) del apartado 1 del artículo 36 del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre.

Tal y como se indica en el apartado 16.11 Comité de Inversiones de la Escritura de Constitución: De conformidad con lo previsto el artículo 36.o) del RD 1559/2012 y una vez acaecida la transmisión por parte de Sareb de una parte de los Valores al Inversor, Sareb y el Inversor constituirán un Comité de Inversiones (el "Comité de Inversiones") que se mantendrá durante toda la vida del Fondo.



CLASE 8.^a



OP1247017

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

En el ejercicio 2020 se constituyó el Comité de Inversiones. Según la Escritura de Constitución, los recursos disponibles, se aplicarán, siempre que existan instrucciones por escrito del Comité de Inversiones en virtud de acuerdo unánime del Comité de Inversiones, al pago de la Remuneración Ordinaria de los Valores, *pari passu* entre Sareb y el Inversor, en proporción a su respectiva participación en los Valores del Fondo, en los términos previstos en esta Escritura.

Por todo ello, para cumplir la clasificación contable como instrumento de patrimonio la obligación de distribución debe estar condicionada a algún mecanismo de aprobación por alguno de los órganos de representación en el FAB o su sociedad gestora. Como se puede comprobar en el apartado l) del punto 24.2.2 Aplicación. Orden de Prelación de Pagos de la Escritura de Constitución, dicha remuneración se aplicará siempre que existan instrucciones por escrito del Comité de Inversiones en virtud de acuerdo unánime del Comité de Inversiones.

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 derechos de crédito 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 emitido por el FAB 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 FAB, después de deducir todos sus pasivos.
- 2) 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 derechos de crédito 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.
- 3) El tratamiento contable aplicable por el FAB para el registro de los instrumentos de patrimonio propio es el previsto en el PGC. A tal efecto, tendrán la consideración de instrumentos de patrimonio propio las emisiones realizadas por el FAB que no cumplan la definición de pasivo financiero. Como excepción, se clasificarán también contablemente como instrumentos de patrimonio aquellos instrumentos emitidos o aportaciones realizadas que cumplan las condiciones a las que se refieren los siguientes apartados 4, 5 y 6.



CLASE 8.^a



OP1247018

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

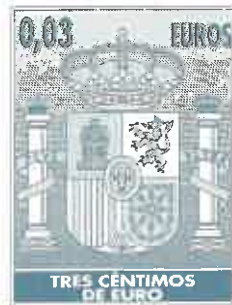
MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- 4) 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).
- 5) 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 pagar en efectivo u otro activo financiero.
- 6) 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 atribuibles 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.



CLASE 8.^a



OP1247019

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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 Instrumentos de Patrimonio.

j) 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.

k) 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 transcurrido 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.



CLASE 8.^a



OP1247020

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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.

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.

l) Comisiones

Las Comisiones se clasifican en:

- Comisiones financieras

Son aquellas que forman parte integral del rendimiento o coste efectivo de una operación financiera y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida esperada de la operación como un ajuste al coste o rendimiento efectivo de la misma.

- Comisiones no financieras

Son aquellas derivadas de las prestaciones de servicios y pueden surgir en la ejecución de un servicio que se realiza durante un período de tiempo y en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular.

m) Garantías financieras

Un contrato de garantía financiera es aquél que exige que el emisor efectúe pagos específicos para reembolsar al acreedor por la pérdida en la que incurre cuando un deudor específico incumpla su obligación de pago de acuerdo con las condiciones, originales o modificadas, de un instrumento de deuda, con independencia de su forma jurídica, que puede ser, entre otras, la de fianza, aval financiero, contrato de seguro o derivado de crédito.

a) Contratos de garantía financiera emitidos por el Fondo.

Un contrato de garantía financiera emitido por el Fondo se reconocerá en la partida de Otros pasivos financieros por su valor razonable más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a su emisión. Inicialmente, salvo evidencia en contrario, el valor razonable de los contratos de garantía financiera emitidos a favor de un tercero no vinculado, dentro de una transacción aislada en condiciones de independencia mutua, será la prima recibida más, en su caso, el valor actual de los flujos de efectivo a recibir, utilizando un tipo de interés similar al que se hubiera concedido financiación, activos financieros para el Fondo, a la contraparte con similar plazo y riesgo, y, simultáneamente, se reconocerá como un crédito en el activo en la partida Otros activos financieros el valor actual de los flujos de efectivo futuros pendientes de recibir, utilizando el tipo de interés anteriormente citado.



CLASE 8.^a



OP1247021

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los contratos de garantía financiera emitidos se valorarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- El valor de los contratos de garantía financiera que no se hayan clasificado como dudosos será el importe inicialmente reconocido en el pasivo menos la parte imputada a la cuenta de pérdidas y ganancias linealmente a lo largo de la vida esperada de la garantía o con otro criterio siempre que éste refleje más adecuadamente la percepción de los beneficios y riesgos económicos de la garantía.

La Sociedad Gestora clasificará como dudoso un contrato de garantía financiera cuando el avalado presente impagos con una antigüedad superior a tres meses o bien cuando el pago por la entidad sea probable y su recuperación dudosa. Dicha clasificación implicará la reclasificación del importe reconocido en Otros pasivos financieros a la partida de Provisiones.

n) 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/ Participaciones se reconocen cuando se han entregado los bienes, y no existe ninguna obligación pendiente de cumplirse que pueda afectar la aceptación de éstos por parte del comprador. Se clasificarán en la cuenta de resultados según su naturaleza en los epígrafes Resultado de existencias- Venta de Existencias, Resultado de inversiones inmobiliarias- Resultado por enajenaciones o Resultado Instrumentos de Patrimonio- Resultado por enajenaciones.
- Los ingresos por arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

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.

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.



CLASE 8.ª



OP1247022

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

o) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones con partes vinculadas 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.

4. Gestión del riesgo de instrumentos financieros

Las actividades del Fondo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de amortización anticipada. El programa de gestión del riesgo global del Fondo se centra en mitigar la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera. El Fondo puede emplear instrumentos derivados para cubrir ciertos riesgos.

El conflicto bélico entre Rusia y Ucrania está provocando, entre otros efectos, un incremento del precio de determinadas materias primas y del coste de la energía, así como la activación de sanciones, embargos y restricciones hacia Rusia que afectan a la economía en general y a empresas con operaciones con y en Rusia específicamente. En el caso de Esla, el Administrador del FAB, Beka Titulización, no espera que esta situación pueda provocar incumplimiento de obligaciones contractuales relevantes por parte del FAB, ni que afecte tampoco al cumplimiento del principio contable de empresa en funcionamiento.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye los riesgos de tipo de interés y de tipo de cambio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos, y de los tipos de cambio en los que están denominadas las masas patrimoniales.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

En el caso del Fondo, el riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a riesgos de tipo de interés de valor razonable.

- Riesgo de tipo de cambio

El Fondo no presenta exposición significativa a riesgo de tipo de cambio a las fechas de referencia de las Cuentas Anuales.



CLASE 8.ª



OP1247023

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Riesgo de liquidez

El Fondo mantiene la disponibilidad de línea Capex concedida por Sareb para complementar la liquidez proveniente de la explotación y venta de los Activos de Sareb.

El Administrador de los Activos Sareb ha facilitado a la Sociedad Gestora la siguiente previsión de liquidez a un año a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Miles de euros	
	2023	2022
Saldo inicial	48.977	29.651
Cobros de explotación	59.335	46.885
Pagos de explotación	(13.183)	(9.064)
Salidas de efectivo para Existencias	-	(800)
Importes recibidos de financiación	18.914	6.888
Retorno a los inversores	-	-
Pago de deuda	(44.510)	(24.583)
Saldo de cierre al cierre del ejercicio	69.533	48.977

La tabla siguiente presenta un análisis de los pasivos financieros del Fondo que se liquidarán por el neto agrupados por vencimientos de acuerdo con los plazos pendientes a la fecha del balance de situación hasta la fecha de vencimiento estipulada en el contrato.

	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
A 31 de diciembre de 2023				
Préstamo Senior	-	664	-	-
Préstamo Gastos iniciales	-	-	-	-
Préstamo CAPEX	-	-	3.045	-
Préstamo IVA	-	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	29	-	-	-
Total	29	664	3.045	-
	Menos de un año	Entre 1 y 2 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años
A 31 de diciembre de 2022				
Préstamo Senior	-	664	5.813	-
Préstamo Gastos iniciales	-	-	-	-
Préstamo CAPEX	-	-	16.707	-
Préstamo IVA	-	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	183	-	-	-
Total	183	664	22.520	-



CLASE 8.^a



OP1247024

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Sin perjuicio de los gastos e impuestos a cuyo pago viene obligado el Fondo, éste traslada los ingresos obtenidos de la explotación y venta de los Activos SAREB a los adquirentes de los instrumentos de deuda emitidos por el Fondo de conformidad con el orden de prelación de pagos recogido en la estipulación 24 de la Escritura de Constitución, sin que existan pagos comprometidos en fechas determinadas (Nota 1).

Riesgo de crédito

El Fondo no cuenta con instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2023 y 2022. Dada su naturaleza, y en el caso de que hubiese, los riesgos de crédito asociados a los mismos se gestionarán por el administrador de los activos.

Riesgo de amortización anticipada

El riesgo de amortización anticipada total o parcial del Fondo viene determinado por la ocurrencia de alguna de las situaciones descritas en la Nota 1 respecto a la liquidación anticipada del Fondo. Sin perjuicio de ello, el Fondo se liquidará una vez se hayan amortizados todos sus instrumentos de patrimonio de conformidad con el Orden de Prolación de Pagos, tras la venta de sus existencias.

5. Gestión de activos

Eficio Homes S.L. posee la gestión y administración de los inmuebles y los contratos conexos, que se llevará a cabo con sujeción y con arreglo a lo previsto en la Escritura de Constitución del Fondo, así como las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables.

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 SAREB, de conformidad con las instrucciones que reciba del Administrador de los activos y con arreglo a lo previsto en el Contrato de administración de los Activos.

La Sociedad Gestora no asume ninguna responsabilidad ni frente a los titulares de los Valores, ni frente a la SAREB como acreedor del Fondo, ni frente a terceros por la administración, gestión y operación de los inmuebles y los contratos llevada a cabo por la SAREB y por los administradores actuales.



CLASE 8.^a



OP1247025

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles de euros)

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

El desglose del epígrafe de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes a 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Cuenta de Gastos en Cecabank	278	85
Cuenta de Tesorería en Cecabank	438	757
Cuenta de IVA en Cecabank	610	196
Cuenta de Ptmo. Gtos. Oprt. Set up en Cecabank	-	401
Cuenta de CAPEX en Cecabank	92	501
Cuenta Banca March	1	0
Cuentas de Ingresos en Cecabank	7.948	6.430
Cuenta de Tesorería Garantía en Cecabank	500	256
	9.867	8.626

La cuenta de gastos se abrió con la finalidad de satisfacer los gastos correspondientes a los Inmuebles, mientras que la cuenta de tesorería tiene por objeto la Operativa diaria del Fondo. A 31 de diciembre de 2023 y 2022, la cuenta de tesorería recoge el importe correspondiente a las reservas para gastos del fondo y para gastos asociados a los inmuebles definidas en la Escritura, totalizando 716 miles de euros y 842 miles de euros de importe, respectivamente.

Las cuentas operativas tienen por objeto recibir la financiación de las promociones, así como realizar los pagos vinculados a las mismas. A 31 de diciembre de 2023 el importe de estas cuentas asciende a 702 miles de euros (1.098 miles de euros en el 2022).

La cuenta de ingresos tiene por objeto recibir el abono de las ventas de inmuebles del Fondo. A 31 de diciembre de 2023 tiene un importe de 7.948 miles de euros (6.430 miles de euros en el 2022).

Los intereses devengados de la Cuenta de Tesorería se liquidarán por periodos de intereses mensuales que coincidirán con los meses naturales que finalizan el último día del mes, en adelante, cada uno de ellos, un "Periodo de Interés de la Cuenta de Tesorería", y se cargarán el primer Día Hábil del mes correspondiente a cada Fecha de Pago. Las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería devengarán un interés diario a un tipo fijo de 0.4%.

La cuenta de tesorería garantía recoge los saldos ingresados por clientes de reserva para la compra futura de la vivienda, la misma refleja un importe de 500 miles de euros en 2023 (256 miles de euros en 2022).

Los intereses devengados durante el ejercicio 2023 y 2022 por las diferentes cuentas ha sido de 35 miles de euros y 30 miles de euros respectivamente (nota 14).



CLASE 8.^a



OP1247026

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles de euros)

7. Activos inmuebles – Existencias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Existencias durante el ejercicio 2023 es el siguiente:

Concepto	Miles de euros				Saldo final 31.12.23
	Saldo inicial 31.12.22	Altas	Bajas	Trasposos	
Inmuebles terminados	32.679	-	(23.231)	589	10.037
Inmuebles en construcción	3.686	1.017	-	(589)	4.114
Total Coste Existencias	36.365	1.017	(23.231)	-	14.151
Deterioro de valor de Inmuebles terminados	-	-	-	-	-
Deterioro de valor de Inmuebles en construcción	-	-	-	-	-
TOTAL EXISTENCIAS	36.365	1.017	(23.231)	-	14.151

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en Existencias durante el ejercicio 2022 es el siguiente:

Concepto	Miles de euros				Saldo final 31.12.22
	Saldo inicial 31.12.21	Altas	Bajas	Trasposos	
Inmuebles terminados	23.447	-	(16.591)	25.823	32.679
Inmuebles en construcción	21.276	8.233	-	(25.823)	3.686
Total Coste Existencias	44.723	8.233	(16.591)	-	36.365
Deterioro de valor de Inmuebles terminados	-	-	-	-	-
Deterioro de valor de Inmuebles en construcción	-	-	-	-	-
TOTAL EXISTENCIAS	44.723	8.233	(16.591)	-	36.365

De acuerdo a la Estipulación 8.3 de la Escritura de Constitución del Fondo, el riesgo y los efectos económicos asociada a la cartera de activos se transmitió con efectos a fecha 23 de octubre de 2019. El valor de los activos a 31 de diciembre de 2023 asciende a 14.151 miles de euros (36.365 miles de euros en 2022).

Durante el ejercicio 2023, se han producido altas por importe de 1.017 miles de euros (8.233 miles de euros durante el ejercicio 2022) en concepto de activaciones de gastos de las distintas promociones que se encontraban en construcción, de las cuales 45 miles de euros se corresponden a intereses activables de los préstamos promotores al 31 diciembre del 2023 (276 miles de euros a 31 de diciembre de 2022) (Nota 14).

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se ha incurrido en el reconocimiento de gastos iniciales sobre promociones terminadas.



CLASE 8.ª



OP1247027

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Adicionalmente, durante el ejercicio 2023, se han producido bajas de inmuebles terminados correspondiente a ventas por importe de 23.231 miles de euros (16.591 miles de euros en el ejercicio 2022), cuyo precio de venta asciende a 40.816 miles de euros (30.192 miles de euros en el ejercicio 2022) y ha generado un resultado positivo de 17.002 miles de euros (13.512 miles de euros en el ejercicio 2022) (Nota 12).

De estas ventas de inmuebles finalizados, durante el ejercicio 2023, se han cobrado un total de 45.549 miles de euros (30.192 miles de euros en 2022) sobre la adquisición de los inmuebles por terceros.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no ha reconocido ningún deterioro de valor en sus existencias de inmuebles.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen viviendas en régimen de arrendamiento operativo.

El Fondo tiene contratada una póliza de seguros para cubrir los riesgos a que están sujetos todos los inmuebles. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.

La sociedad administradora de los Activos, Efico Homes S.L, ha encargado durante en el cuarto trimestre del ejercicio 2023 la tasación ECO para las 11 promociones de inmuebles que integran el epígrafe a 31 de diciembre de 2023 (10 de las 11 promociones durante el cuarto trimestre de 2023, que integraban el epígrafe a 31 de diciembre de 2023). Para la promoción que no se tasó a la fecha en 2023, el valor de la misma es residual y por ello no fue retasada.

8. Activos y pasivos fiscales

El desglose por tipología de los activos y pasivos fiscales a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
H.P. Deudora / Acreedora por IVA	35	285	104	318
H.P. Deudora / Acreedora por IRPF	-	-	-	1
H.P. Deudora / Acreedora por Impuesto Sociedades	-	75	48	43
Total	35	360	152	362

A 31 de diciembre de 2023 y de 2022, los activos fiscales corresponden principalmente al IVA soportado y a posiciones acreedoras por Impuesto de Sociedades surgidas por las operaciones realizadas por la actividad del Fondo.

A 31 de diciembre de 2023 los pasivos fiscales corresponden principalmente al IVA repercutido, mientras que en 2022 destaca el saldo de las retenciones pendientes de pago.



CLASE 8.^a



OP1247028

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

9. Otros activos y pasivos

a) Otros Activos

El desglose de este epígrafe, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
	Activos	Activos
Efectos comerciales	3.961	4.789
Fianzas constituidas	32	34
Anticipo proveedores	(43)	248
Avales	147	142
Otros	97	271
Total	4.194	5.484

A 31 de diciembre de 2023 el saldo de este epígrafe recoge un importe de 4.194 miles de euros (5.484 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), destacando principalmente los efectos comerciales en cartera.

b) Otros Pasivos

El desglose de este epígrafe, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
	Pasivos	Pasivos
Proveedores / Acreedores varios	1.582	2.605
Anticipos clientes	3.526	2.530
Total	5.108	5.135



CLASE 8.ª



OP1247029

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

10. Pasivos financieros

El detalle del epígrafe de Débitos y partidas a pagar a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
<u>Pasivos financieros</u>		
Débitos y partidas a pagar		
Préstamo Senior C1	-	5.813
Préstamo Senior C2	664	664
Préstamo Gastos iniciales	-	-
Préstamo CAPEX	3.045	16.707
Intereses y gastos devengados no vencidos	29	183
Intereses vencidos e impagados	-	-
	3.738	23.367

Los pasivos financieros del Fondo son liquidados de acuerdo al Orden de Prelación de Pagos incluido en la Escritura de Constitución (Nota 1).

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge las deudas que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, ha contratado con el Cedente:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	Límite	Dispuesto	Límite	Dispuesto
Préstamo Financiación Senior C1	20.872	-	20.872	5.813
Préstamo Financiación Senior C2	8.554	664	8.554	664
Préstamo IVA Sareb	2.777	-	2.777	-
Préstamo Gastos Iniciales y Operativos	2.780	-	2.780	-
Préstamo CAPEX	30.080	3.045	30.080	16.707
Intereses devengados pendientes de pago	-	29	-	183
Intereses vencidos e impagados	-	-	-	-
Total	65.063	3.738	65.063	23.367



CLASE 8.ª



OP1247030

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- Financiación Senior C1.

Sareb concede al Fondo, el 23 de octubre del 2019, un préstamo por importe de VEINTE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL EUROS (20.872.000 €) con la finalidad de satisfacer, de conformidad con el Contrato de Préstamo Senior C1 que formalizan Sareb, en su condición de prestamista, y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo (como prestatario) (la "Financiación Senior C1"). La finalidad de la Financiación Senior C1 será la de financiar el pago del cuarenta por ciento (40%) del Precio Inmuebles C1.

La Financiación Senior C1 consta de tres (3) tramos diferenciados (cada uno un "Tramo" y colectivamente, los "Tramos C1"):

- Un tramo A por un principal de DOS MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (2.087.200 €), *equivalente* al 10% de la Financiación Senior C1 (el "Tramo C1 A").
- Un *tramo* B por un principal de SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS EUROS (6.261.600 €), *equivalente* al 30% de la Financiación Senior C1 (el "Tramo C1 B").
- Un *tramo* C por un principal de DOCE MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS EUROS (12.523.200 €), *equivalente* al 60% de la Financiación Senior C1 (el "Tramo C1 C").

El Periodo de disposición de cada una de las Financiaciones Promoción Iniciales se especifica en este Anexo 7 y únicamente podrá realizar disposiciones dentro del correspondiente periodo de disponibilidad del crédito y siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas a tales efectos bajo cada Financiación Promoción Inicial.

El importe de principal y pendiente de amortización devengarán diariamente intereses ordinarios a un tipo fijo del 3% 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.

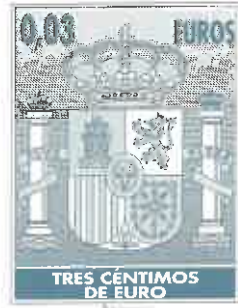
Los intereses y cargas asimiladas ascienden a un importe de 76 miles de euros (283 miles de euros en 2022). Estos intereses están registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas" (Nota 13).

Los intereses devengados pendientes de pago durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 ascienden a un importe de 1 mil euros al cierre del ejercicio (53 miles de euros durante el ejercicio 2022). Dichos intereses están registrados en el epígrafe del balance de situación de "de "Débitos y partidas a pagar – Intereses y Gastos devengados no vencidos".

A 31 de diciembre de 2023 el Fondo no tiene un pasivo financiero y a 31 de diciembre de 2022 el Fondo tiene un pasivo financiero de 5.813 miles de euros, respectivamente, en concepto de Préstamo Financiación Senior C1.



CLASE 8.ª



OP1247031

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- Financiación Senior C2

Sareb concede al Fondo, el 23 de octubre del 2019, un préstamo por importe de NUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL EUROS (9.184.000 €) con la finalidad de satisfacer, de conformidad con el Contrato de Préstamo Senior C2 que formalizan Sareb, en su condición de prestamista, y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo (como prestatario) (la "Financiación Senior C2"). La finalidad de la Financiación Senior C2 será la de financiar el pago del cuarenta por ciento (40%) del Precio Inmuebles C2. A 31 de diciembre de 2022 el importe de la financiación asciende a OCHO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL EUROS (8.554.000 €).

La Financiación Senior C2 consta de tres (3) tramos diferenciados (cada uno un "Tramo" y colectivamente, los "Tramos C2"):

- Un tramo A por un principal de NOVECIENTOS DIECIOCHO MIL CUATROCIENTOS EUROS (918.400 €), equivalente al 10% de la Financiación Senior C2 (el "Tramo C2 A")
- Un tramo B por un principal de DOS MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS EUROS (2.755.200 €), equivalente al 30% de la Financiación Senior C2 (el "Tramo C2 B")
- Un tramo C por un principal de CINCO MILLONES QUINIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS EUROS (5.510.400 €), equivalente al 60% de la Financiación Senior C2 (el "Tramo C2 C")

El Periodo de disposición de cada una de las Financiaciones Promoción Iniciales se especifica en este Anexo 7 y únicamente podrá realizar disposiciones dentro del correspondiente periodo de disponibilidad del crédito y siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas a tales efectos bajo cada Financiación Promoción Inicial.

El importe de principal y pendiente de amortización devengarán diariamente intereses ordinarios a un tipo fijo del 3% 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.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo tiene un pasivo financiero de 664 miles de euros, en concepto de Préstamo Financiación Senior C2, en ambos periodos.

- Préstamo IVA Sareb

A la fecha de constitución del Fondo, la SAREB concede al Fondo un préstamo por importe de DOS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA EUROS (2.777.250 €) con la finalidad de satisfacer el IVA y el IGIC soportado por el que el Fondo deba asumir el pago como consecuencia de la adquisición por parte del Fondo de los Inmuebles (el "Préstamo IVA").

El importe de principal y pendiente de amortización devengarán diariamente intereses ordinarios a un tipo fijo del 3% 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.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2023 no se han devengado intereses y cargas asimiladas asociados al Préstamo IVA Sareb, mientras que en 2022 se devengaron intereses y cargas asimiladas asociados al Préstamo IVA Sareb por importe de 4 miles de euros.



CLASE 8.ª



OP1247032

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

No existen intereses devengados pendientes de pago durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022. En caso de haberlos, estarían registrados en el epígrafe del balance de situación de "Débitos y partidas a pagar – Intereses y Gastos devengados no vencidos".

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no tiene pasivos financieros registrados en concepto de Préstamo IVA Sareb.

- Préstamo *Gastos Iniciales y Operativos*

A la fecha de constitución del Fondo, la SAREB concede al Fondo SAREB un préstamo por importe de DOS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL (2.780.000 €) con la finalidad de:

- satisfacer los Gastos Iniciales (que incluyen una estimación de los honorarios notariales y registrales relativos al otorgamiento de la presente Escritura y a la inscripción en los correspondientes Registros de la Propiedad de los Inmuebles C1 a nombre del Fondo, los honorarios de la Sociedad Gestora necesarios con relación a la constitución del Fondo y la tramitación de la inscripción del mismo en el registro administrativo correspondiente de la CNMV, los honorarios legales estimados con relación al Contrato de Administración de los Inmuebles)
- dotar la Reserva para Gastos del Fondo, incluido el saldo mínimo de la misma (por importe de 100.000 €), así como la Reserva para Gastos Asociados a los Inmuebles, incluido el saldo mínimo de la misma (por importe de 400.000 €).
- excepcionalmente, hacer frente a determinados gastos operativos del Fondo (tanto ordinarios como Gastos Extraordinarios, solo en el caso de que no existan suficientes recursos para ello en la Reserva para Gastos del Fondo y en la Reserva para Gastos Asociados a los Inmuebles, sujeto a la previa autorización unánime del Comité de Inversiones).

El desembolso inicial del Préstamo Gastos Iniciales y Operativos por importe de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000 €). El importe de principal y pendiente de amortización devengarán diariamente intereses ordinarios a un tipo fijo del 3 % 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.

Los intereses y cargas asimiladas no presentan saldo a 31 de diciembre de 2023 y 2022. En caso de existir, dichos intereses estarían registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas" (Nota 13).

Durante los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existen intereses pendientes de pago por este concepto. En caso de existir, dichos intereses estarían registrados en el epígrafe del balance de situación de "Débitos y partidas a pagar – Intereses y Gastos devengados no vencidos".

A 31 de diciembre de 2023 y de 2022, el Fondo no tiene pasivos financieros registrados en concepto de Préstamo Gastos iniciales y operativos.



CLASE 8.^a



OP1247033

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- Línea Capex

A la fecha de constitución del Fondo, la SAREB concede al Fondo una línea de crédito por importe de CUARENTA Y CUATRO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (44.380.000,00) con la finalidad de satisfacer los gastos de capital (capex) que se devenguen en relación con los Inmuebles C1 y con los Inmuebles C2-CP que se transmitan al Fondo, de conformidad con lo previsto en el Plan de Negocio y el Contrato de Administración de los Inmuebles.

La Línea Capex estará disponible desde el 1 de enero de 2020 hasta la fecha equivalente a los 6 meses anteriores a la Fecha Final, esto es, el 30 de junio de 2024.

El importe de principal dispuesto y pendiente de amortización devengarán diariamente intereses ordinarios a un tipo fijo del 3% 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.

A 31 de diciembre de 2023, el Fondo tiene un pasivo financiero 3.045 de miles de euros en concepto de Línea Capex (16.707 miles de euros a 31 de diciembre de 2022).

Al 31 de diciembre del 2023 Los intereses y cargas asimiladas ascienden a un importe de 280 miles de euros (536 miles de euros en el 2022). Estos intereses están registrados en el epígrafe de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimiladas" (Nota 13).

Los intereses devengados pendientes de pago durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 ascienden a un importe de 28 miles de euros que se encuentran pendientes de pago al cierre del ejercicio (130 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Dichos intereses están registrados en el epígrafe del balance de situación de "Débitos y partidas a pagar – Intereses y Gastos devengados no vencidos".

Con fecha 30 de julio de 2020 por medio de carta, y conforme a la Estipulación 32 de la Escritura de Constitución, SAREB procedió al envío de la Solicitud de Modificaciones en la Escritura de Constitución del FAB Esla remitida a la gestora del Fondo, Haya Titulización (actual Beka Titulización). Sareb como acreedor del préstamo IVA, el Préstamo de Gastos iniciales y operativos, la Línea Capex y los contratos de préstamo senior C1 y C2, y el Comité de Inversores del FAB, de acuerdo con sus resoluciones del día 6 de julio de 2020, proceden a solicitar que se introduzcan en el Escritura de Constitución.

Mediante escritura otorgada ante Notario, con fecha 30 de julio de 2020, se modificó la Escritura de Constitución con el fin de cambiar las condiciones de financiación establecidas inicialmente. SAREB y la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, acordaron firmar las siguientes Escrituras de Elevación a Público de Documento privado de acuerdo de modificación de financiación:

- *Escritura de Elevación a Público de Documento privado de acuerdo de modificación de financiación CAPEX*

Con la finalidad de financiar los gastos de capital (capex) que se devenguen en relación con los "Inmuebles C1", y con los "Inmuebles C2-CP" que se transmitan al Fondo, conforme a lo pactado en la estipulación 21 de la escritura de constitución, "SAREB", como Prestamista, y "ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS", como Prestataria, formalizaron un documento privado denominado "CONTRATO DE FINANCIACIÓN CAPEX", que fue elevado a público mediante escritura otorgada, el día veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, número 1.762 de protocolo.



CLASE 8.ª



OP1247034

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Mediante escritura otorgada, el día treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, número 2.275 de protocolo, "SAREB" y "ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS" elevaron a público un contrato privado de modificación del referido "CONTRATO DE FINANCIACIÓN CAPEX".

- 1- Modificación en la cantidad máxima disponible bajo la Línea Capex - Pasa de ser el importe máximo de financiación de 44.380.000 euros a 30.079.757 euros.
- 2- Modificación en la determinación de las importes disponibles bajo la Línea Capex - el importe disponible dentro de un Tramo Capex se incrementará en un importe equivalente a las Devoluciones IVA o Devoluciones IGIC relativas a facturas satisfechas con fondos dispuestos bajo el citado Tramo Capex de la Línea Capex (sin que, en ningún caso, pueda excederse el importe máxima de la Línea Capex indicado en la Estipulación 21.1). A efectos aclaratorios, el incremento de la Línea Capex por las Devoluciones IVA o Devoluciones IGIC descritas en este párrafo solo podrá destinarse al Tramo Capex al que corresponden las Devoluciones IVA o Devoluciones IGIC.
- 3- Modificación de las disposiciones Capex. A requerimiento por escrito del Administrador de los Inmuebles, la Sociedad Gestora solicitara las Disposiciones mediante el envío, dentro de los tres (3) Días Hábilés siguientes a la fecha de dicho requerimiento, de una solicitud de disposición por escrito a Sareb en los términos y condiciones que se establecen en la presente Estipulación 20.6. (y en el contrato de Línea Capex). Sareb desembolsara en la Cuenta de Capex (anteriormente era de Gastos) el importe correspondiente a la disposición solicitada
- 4- Modificación del tipo de interés aplicable a ciertos tramos de la Línea Capex. Además del tipo de interés indicado anteriormente, se aplicará un interés adicional del cero coma cinco por ciento (0.5%) anual a las importes siguientes, dentro de las tramos de la Línea Capex que se señalan a continuación:
 - Con respecto a los Inmuebles de Seseña (D0000), a la diferencia positiva entre el importe total de todas las disposiciones de este tramo y 6.036.956€.
 - Con respecto a las Inmuebles de San Miguel de Salinas (D0026), a la diferencia positiva entre el importe total de todas las disposiciones de este tramo y 1.914.448€.
 - Con respecto a los Inmuebles de San Miguel de Salinas (D0071), a la diferencia positiva entre el importe total de todas las disposiciones de este tramo y 2.117.292€.
 - Con respecto a los Inmuebles de Almería (D0110.3), a la diferencia positiva entre el importe total de todas las disposiciones de este tramo y 941.296€.

Todos los intereses indicados se devengarán diariamente (Actual/360).

- *Escritura de Elevación a Público de Documento privado de Acuerdo de Modificación de Financiación Senior C2*

Con la finalidad de financiar el pago de parte del precio de los "Inmuebles C2" que adquirirá el Fondo, conforme a lo pactado en la estipulación 18.2. de la escritura de constitución, "SAREB", como Prestamista, y "ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS", como Prestataria, formalizaron un documento privado denominado "CONTRATO DE FINANCIACIÓN SENIOR C2", que fue elevado a público mediante escritura otorgada, el día veintitrés de octubre de dos mil diecinueve, número 1.759 de protocolo.



CLASE 8.ª



OP1247035

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Mediante escritura otorgada el día treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, número 2.272 de protocolo, "SAREB" y "ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS" elevaron a público un contrato privado de modificación del referido "CONTRATO DE FINANCIACIÓN SENIOR C2".

- 1- Modificación del importe del principal de la Financiación Senior C2, a fin de reducirla con motivo de la exclusión del perímetro del FAB del Activo ubicado en Arroyo de la Encomienda (Valladolid) (D0038), de entre las denominados Inmuebles C2-CP. - Pasa el préstamo de ser de 9.184.000 euros a 8.554.000 euros y, adicionalmente, se puntualiza que el importe inicialmente previsto en la Escritura de Constitución como principal de la Financiación Senior C2 se verá reducido en la parte de dicho préstamo asignada al Inmueble ubicado en Arroyo de la Encomienda, Valladolid (D0038J, 630.000 Euros, según el Anexo 18.2.4 de la Escritura de Constitución.

- *Escritura de elevación a Público de Documento Privado denominado Cuarta modificación de contrato de Inversión*

Mediante escritura otorgada el día 23 de octubre de 2019, número 1.752 de protocolo, la SAREB y la entidad HAYA TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A., SOCIEDAD UNIPERSONAL, como Sociedad Gestora, constituyeron un fondo de activos bancarios con la denominación de "ESLA FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS", (en lo sucesivo, el "Fondo"), de acuerdo con el régimen legal previsto en la Ley 9/2012, el RD 1559/2012 y en las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento, con domicilio en calle Medina de Pomar número 27, 28042 –Madrid, y titular del C.I.F. número V-88475314. Dicha escritura fue modificada mediante escritura de subsanación y modificación igualmente otorgada, el día 17 de abril de 2020, con el número 548 de protocolo.

En documento privado de fecha 11 de octubre de 2019, novado el 14 de noviembre de 2019, el 27 y el 31 de diciembre de 2019, la SAREB como transmitente y ESLA SPAIN C.V., como adquirente o Inversor, suscribieron un Contrato de Inversión en el Fondo antes referido, en el que se regula, entre otros, la transmisión por la Sareb de determinados valores emitidos en la constitución del Fondo (el "Contrato de Inversión"), que fue elevado a público mediante escritura el día 31 de diciembre de 2019, número 2.277 de protocolo.

Los comparecientes hacen constar que el día 30 de julio de 2020, conforme a la cláusula 2.5 del contrato elevado a público, el Inversor ha recibido de Sareb la cantidad de 45.000 euros, mediante transferencia bancaria remitida por Sareb a la cuenta bancaria de la titularidad del Inversor cuyos datos son los siguientes:

Los gastos notariales que deriven del otorgamiento de esta escritura serán pagados por ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.



CLASE 8.ª



OP1247036

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Las estipulaciones establecidas en la cuarta modificación del Contrato de Inversión con fecha 30 de julio de 2020 son las siguientes:

1. Las partes han accedido a la exclusión del activo D0038, localizado en Arroyo de la Encomienda (Valladolid) de la cartera de activos del Fondo.
2. Como resultado de la exclusión anterior, Sareb deberá pagar al Inversor la compensación por todas los daños y pérdidas que el inversor pudiese sufrir como consecuencia de esta exclusión (200.000€).
3. Adicionalmente, Sareb deberá pagar al Inversor, en la fecha de la cuarta modificación del Contrato de Inversión la cantidad de 45.000€, correspondientes a la parte de Depósito del Contrato de Inversión que el Inversor pagó Sareb en la Fecha de cierre en relación al activo ubicado en Arroyo de la Encomienda (Valladolid)

Finalmente, como consecuencia de la exclusión del Activo del perímetro del Fondo, las partes acuerdan:

1. La cantidad total de la Línea del Préstamo Senior C2 deberá ascender a 8.554 miles de euros.
2. La cantidad principal del préstamo CAPEX ascenderá a 33.080 miles de euros.
3. Sobre el tipo de interés aplicable a ciertos tramos de la Línea Capex, se aplicará un interés adicional del cero coma cinco por ciento (0.5%) anual a las importes siguientes, dentro de las tramos de la Línea Capex que se señalan a continuación:

Con respecto a los Inmuebles de Seseña (D0000), a la diferencia positiva entre el importe total de todas las disposiciones de este tramo y 6.036.956€.

Con respecto a las Inmuebles de San Miguel de Salinas (D0026), a la diferencia positiva entre el importe total de todas las disposiciones de este tramo y 1.914.448€.

Con respecto a los Inmuebles de San Miguel de Salinas (D0071), a la diferencia positiva entre el importe total de todas las disposiciones de este tramo y 2.117.292€.

Con respecto a los Inmuebles de Almería (D0110.3), a la diferencia positiva entre el importe total de todas las disposiciones de este tramo y 941.296€.

Todos los intereses indicados se devengarán diariamente (Actual/360).



CLASE 8.ª



OP1247037

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- Escritura de Modificación del Fondo Esla, Fondo de Activos Bancarios (IVA)

Escritura que se modifica: La Escritura de Constitución (esto es, la escritura de constitución del Fondo denominado "ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS", otorgada el día 23 de octubre 2019, número 1.752 de protocolo, modificada por medio de escritura de subsanación y modificación otorgada el día 17 de abril de 2020, con el número 548 de protocolo).

- 1- Modificación de las estipulaciones relativas a la Cuenta IVA -Se introduce un nuevo punto relativo a la cuenta de IVA: (ii) para repagar la Línea Capex e incrementar las cantidades disponibles bajo la Línea Capex en un importe equivalente a las devoluciones o compensaciones de IVA o IGIC correspondientes a gastos de capital (capex) financiados por la Línea Capex, con sujeción a lo previsto en la Estipulación 21.4.
- 2- Modificación en los destinos de las cantidades depositadas en la Cuenta IVA - Se elimina el destino de la Cuenta de ingresos para incluir "a repagar e incrementar las cantidades disponibles bajo la Línea Capex, con sujeción a lo previsto en la Estipulación 21.4.

- Intereses y gastos devengados no vencidos

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el epígrafe de Débitos y partidas a pagar recoge los siguientes saldos en concepto de Intereses. Los mismos se desglosan en la siguiente tabla:

	Miles de euros	
	2023	2022
Intereses Financiación Senior C1	1	53
Intereses Préstamo CAPEX	28	130
	29	183

11. Fondos propios

La actividad de Esla, Fondo de Activos Bancarios, 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. El Fondo emitió valores de renta variable cuyo rendimiento está vinculado a los ingresos generados por los Inmuebles (incluyendo aquéllos derivados de su enajenación) y a las decisiones del Comité de Inversores, de conformidad con los términos en la Escritura de Constitución y con un vencimiento vinculado a la duración del Fondo.

El Fondo no se encuentra sujeto a la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, la Circular 6/2013 (modificada por la Circular 7/2014), no establece un Patrimonio Mínimo. Tal y como se indica en la Nota 3.a., las presentes Cuentas Anuales han sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento.



CLASE 8.ª



OP1247038

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

En atención a las condiciones establecidas por la Circular 6/2013, los valores se encuentran clasificados como instrumentos de patrimonio sobre la base de que la obligación de distribución está condicionada a la aprobación por parte de los órganos de representación del FAB o de su sociedad gestora. Atendiendo al Orden de prelación de pagos (Anexo 1), la remuneración se encuentra sujeta a las instrucciones por escrito del Comité de Inversiones.

a) Otros instrumentos de patrimonio:

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con cargo al mismo, emitió el 23 de octubre de 2019, 300 valores, con un nominal de 104.360 euros, cada uno de ellos, representando, en su conjunto, una emisión por un valor nominal de 31.308 miles de euros. Los Valores se representan mediante títulos nominativos (títulos representativos).

Posteriormente, el 25 de agosto de 2022 y como contrapartida al pago de una factura de Sareb, se produce un incremento de los instrumentos de patrimonio propio, aumentando su valor en 997 miles de euros alcanzando un total de 32.305 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.

En el momento de la constitución del fondo, Sareb suscribió íntegramente los valores. El desembolso del precio de suscripción de los valores se efectuó por compensación contra el Precio de adquisición de los Inmuebles de conformidad con lo dispuesto en la Escritura de Constitución.

Al cierre de los ejercicios 2023 y 2022, el 5 % de los valores emitidos por el Fondo continúan siendo titularidad de Sareb, ya que el 95 % restante (285 títulos) fueron traspasados a ESLA SPAIN, C.V. el día 31 de diciembre de 2019. A cierre de 2022, el valor de los títulos en propiedad de Sareb alcanza los 1.615 miles de euros, mientras que aquellos en poder de ESLA SPAIN, C.V. representan 30.689 miles de euros.

De conformidad con el artículo 31.1.b) del Real Decreto 1559/2012, el Fondo emite Valores de renta variable cuyo rendimiento está vinculado a los ingresos generados por los Inmuebles (incluyendo aquellos derivados de su enajenación) y de conformidad a las decisiones del comité de Inversión con los términos de la Escritura de Constitución y con un vencimiento vinculado a la duración 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:

- No serán objeto de negociación en un mercado secundario oficial, ni en ningún otro mercado o plataforma o sistema de negociación, regulado o no.
- 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 la transmisión, como inversores profesionales, y sujeto a la normativa de prevención de blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.

Los titulares de los Valores podrán acordar, en cada Fecha de Pago o periodos de tiempo concretos, en la medida en que existan Recursos Disponibles en la Fecha de Cálculo inmediatamente anterior y una vez satisfechos los conceptos (a) a (k) del Orden de Prolación de Pagos, el cobro de una remuneración variable por un importe igual al remanente de los Recursos Disponibles (la "Remuneración Ordinaria" de los Valores).



CLASE 8.^a



OP1247039

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

El pago de la Remuneración de los Valores se efectuará en cada Fecha de Pago y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. El cálculo de los pagos se realizará para cada Valor por redondeo al céntimo de euro inferior y los excedentes, en su caso, se mantendrán en la Cuenta de Tesorería hasta la siguiente Fecha de Pago como Recursos Disponibles.

La fecha de pago será el día 15 de cada mes de enero, abril, julio y octubre (o, si éste no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediato siguiente) hasta la fecha de liquidación del Fondo.

El Comité de Inversiones está facultado para determinar fechas de pago extraordinarias, siempre que así lo comunique a la Sociedad Gestora con un mínimo de 10 Días Hábiles de antelación.

Durante el ejercicio 2023 se ha realizado una remuneración por aportaciones cuyo valor asciende a 26.901 miles de euros (durante el ejercicio 2022 se hizo por 12.084 miles de euros).

El resultado del ejercicio a 31 de diciembre de 2023 asciende a 12.095 miles de euros de beneficio (8.596 miles de euros en 2022).

A 31 de diciembre de 2023 no hay resultados negativos de ejercicios anteriores mientras que a 31 de diciembre de 2022 asciende a 7.054 miles de euros.

b) Resultado del ejercicio:

El Fondo no se encuentra sujeto a la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, la Circular 6/2013 modificada por la Circular 7/2014, de 27 de octubre, no establecen un Patrimonio Mínimo.

Tal y como se indica en la Nota 3.a. de las presentes Cuentas Anuales, han sido formuladas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

La propuesta de distribución del resultado de los ejercicios 2023 y 2022 a presentar en el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo para su aprobación, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Base de reparto		
Resultado del ejercicio	12.095	8.596
Distribución		
Reservas	12.095	1.542
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	-
Compensación de resultados negativos de ejercicios anteriores	-	7.054



CLASE 8.^a



OP1247040

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresada en miles de euros)

12. Resultado existencias

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Venta de Existencias (Nota 7)	40.816	30.192
Variación de Existencias (Nota 7)	(22.260)	(8.634)
Aprovisionamientos	(1.609)	(8.116)
Otros ingresos y cargas (neto)	55	70
	17.002	13.512

Durante el ejercicio 2023 y 2022 no existen contratos de arrendamiento.

13. Intereses y cargas asimiladas

Este epígrafe recoge los intereses devengados durante el ejercicio por los pasivos financieros con rendimiento, implícito o explícito, incluidos los procedentes de remuneraciones en especie que se obtienen de aplicar el método del tipo de interés efectivo.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 los intereses devengados, clasificados en función de la naturaleza de las operaciones financieras que lo han originado, son los siguientes:

	Miles de euros	
	2023	2022
Intereses devengados Financiación Senior C1 (Nota 10)	76	283
Intereses devengados Préstamo IVA (Nota 10)	-	4
Intereses devengados Préstamo CAPEX (Nota 10)	280	536
Intereses devengados Préstamo Gastos iniciales (Nota 10)	-	-
Intereses devengados de Demora	4	-
	360	823

El cálculo de los intereses devengados en los ejercicios 2023 y 2022 se han realizado según lo establecido en las Escrituras de Constitución y Novación del Fondo. El tipo de retribución de los valores es fijo en el 3%, considerando el 0,05% adicional establecido en la Escritura de Novación para ciertos tramos del Préstamo CAPEX (Nota 10).



CLASE 8.ª



OP1247041

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

14. Resultados operaciones financieras

Este epígrafe recoge principalmente la activación de gastos financieros relativos a los intereses devengados de la Financiación Senior C1 (Nota 13). A 31 de diciembre de 2023, de los 76 miles de euros de intereses devengados (283 miles de euros a 31 de diciembre de 2022), de los cuales 45 miles de euros son activables (276 miles de euros en el ejercicio 2022) (Nota 7). También se recoge en este epígrafe a 31 de diciembre de 2023 los gastos financieros por los intereses devengados de las diferentes cuentas bancarias por importe de 35 miles de euros (30 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). Adicionalmente también se recogen a 31 de diciembre de 2023 comisiones por avales técnicos por importe de 2 miles de euros (2 miles de euros a 31 de diciembre de 2022). El total del epígrafe es por tanto 8 miles de euros a 31 de diciembre de 2023 y 244 miles de euros a 31 de diciembre de 2022.

15. Gastos generales

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Gastos generales" durante los ejercicios 2023 y 2022:

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios exteriores	(3.533)	(3.367)
Tributos y tasas	(448)	(214)
Comisión de gestión	(29)	(45)
Comisión de Administración	(427)	(637)
Otros gastos de explotación	(1)	-
	(4.438)	(4.263)

a) Servicios exteriores

El desglose del epígrafe de la cuenta de "Servicios exteriores" durante los ejercicios 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios profesionales independientes	(2.915)	(2.433)
Otros Gastos	(618)	(934)
	(3.533)	(3.367)

b) Tributos

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 este epígrafe incluye, principalmente, los gastos correspondientes a diversos tributos asociados a los inmuebles, como licencias, impuestos o tasas.

c) Comisión de gestión



CLASE 8.^a



OP1247042

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

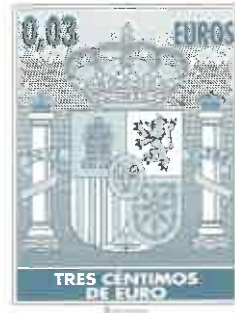
(Expresada en miles de euros)

La Sociedad Gestora, por los servicios prestados percibe una comisión de gestión devengada en cada fecha de pago correspondiente un importe fijo junto a un importe variable, pagaderos 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.



CLASE 8.^a



OP1247043

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

La comisión inicial, pagadera en la fecha de constitución del FAB ascendió a 20 miles de euros.

La comisión periódica se calcula como la suma entre i) 20 miles de euros anuales y ii) el resultado de multiplicar 0,03% sobre el Precio de Transferencia de los Activos, todo ello multiplicado por el número de días de cada Periodo de Cálculo y dividido por el número de días correspondiente al año en curso.

Adicionalmente, se establece un importe de 2.500 euros por la incorporación de activos adicionales efectuados en unidad de acto. Este importe será pagadero en la fecha en la que se formalice la cesión de los nuevos activos al Fondo.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 se ha devengado una comisión de gestión de 29 miles de euros y 45 miles de euros en ambos ejercicios, respectivamente. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay ningún importe pendiente de pago por este concepto.

d) Comisión de Administración

El contrato de Administración de los Activos Sareb regula la remuneración que el Fondo abonará al Administrador de los Activos Efico Homes S.L. por el desarrollo de sus funciones. Esta comisión responde a tres tipologías, tal y como se describe a continuación:

- Asset Management fee: será la mayor de las siguientes: (i) el 2,50% del Valor Neto de los Activos gestionados o (ii) 200.000 euros anuales pagados por el Fondo. A partir del 1 de enero de 2024, el importe máximo anual de 200.000 euros se reducirá a un importe máximo de 100.000 euros anuales y, a partir del 1 de enero de 2025, se reducirá a un importe máximo de 50.000 euros anuales.

Una vez que el Préstamo Principal C1, el Préstamo Principal C2, el Mecanismo Capex y el Préstamo para Gastos de Establecimiento y Explotación hayan sido reembolsados en su totalidad al Prestamista, el Gestor de Activos podrá facturar a mes vencido la diferencia entre los honorarios que se hayan pagado a partir de enero de 2024 y el honorario mínimo acordado de 200.000 euros.

Para evitar dudas, los honorarios de gestión de activos para 2019 comenzarán a devengarse a partir de la fecha en que el Prestamista y el inversor firmen el presente Acuerdo. Los honorarios devengados desde la fecha de este Acuerdo hasta el 31 de diciembre de 2019 se pagarán en su totalidad una vez que se hayan producido todos los acontecimientos siguientes (i) que el Inversor haya comprado a Sareb el noventa y cinco por ciento (95%) de los Valores Iniciales del Fondo y (ii) que se haya dispuesto, o se haya dispuesto parcialmente, el Préstamo para Gastos de Establecimiento y Explotación de Sareb al Fondo.

- Master Sales Broker fee: 3% del precio de venta de todos los Inmuebles (excluyendo los Inmuebles Inconclusos) efectivamente vendidos a través del Gestor de Activos.

Los honorarios del Agente Maestro de Ventas se devengarán con la transferencia incondicional de los Inmuebles a un tercero hasta la firma de un contrato de compraventa vinculante, de la siguiente manera:

(A) El 60% de los Honorarios del Agente Maestro de Ventas se pagará dentro de los veinte (20) días naturales siguientes a la firma de un contrato de compraventa vinculante con el futuro comprador; y

(B) El 40% de los honorarios del Master Sales Broker se pagarán en el plazo de veinte (20) días naturales desde la firma de la escritura notarial con el futuro comprador.



CLASE 8.^a



OP1247044

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

No obstante, los honorarios del Agente Maestro de Ventas serán: (i) el 8% del precio de venta para aquellos inmuebles situados en San Miguel de Salinas; y (ii) el 5% del precio de venta de aquellos inmuebles situados en Calafell y Palamós.

- Technical Project Management fee: 6% del coste presupuestado para cada Proyecto, pagadero de la siguiente manera:

(A) 4,5% del coste total de los gastos de capital, pagadero en cuotas mensuales desde el inicio de las obras hasta la concesión de la LPO.

(B) 1,5% del coste total de los gastos de capital cuando la Licencia de Primera Ocupación (LPO) sea aprobada por el municipio.

(C) En el caso de que un Proyecto tenga una LPO ya concedida, el 6% del coste total de los gastos de capital se pagará en cuotas mensuales desde el inicio de las obras.

En el caso de que se prevea que los honorarios de la Dirección Técnica de Proyectos para proyectos específicos superen el 6% del CAPEX presupuestado, el Gestor de Activos hará una propuesta del presupuesto incremental de los servicios externos de terceros identificados o de los recursos internos y costes asociados al Comité de Inversiones para su aprobación.

Del mismo modo, en el caso de que el Gestor de Activos prevea que los honorarios de gestión técnica de proyectos específicos sea inferior al 6% de los gastos de capital presupuestados, el presupuestado, el importe a pagar finalmente por dicha Comisión de Gestión Técnica Projectada de Gestión Técnica Projectada se reducirá y ajustará al coste real incurrido para dicha gestión técnica.

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.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 se ha devengado por este concepto un importe de 427 miles de euros y 637 miles de euros, respectivamente. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay ningún importe pendiente de pago por este concepto.

16. Operaciones con partes vinculadas

Esla Spain, C.V se considera parte vinculada al ser el tenedor del 95% de los valores al cierre del ejercicio (como se menciona en la nota 1).



CLASE 8.^a



OP1247045

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Los saldos que mantiene el Fondo con partes vinculadas al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 son los siguientes:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	Saldos Acreedores	Saldos Deudores	Saldos Acreedores	Saldos Deudores
Acciones o participaciones a largo plazo consideradas como instrumentos de patrimonio (Nota 11)	30.689	-	30.689	-
Total saldos con partes relacionadas	30.689	-	30.689	-

17. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

a) Impuesto sobre beneficios

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 el tipo de gravamen del impuesto de 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 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre modificada por el Real Decreto Ley 3/2016, sólo durante el periodo de tiempo al que se refiere el apartado 3 de la citada disposición adicional. Una vez transcurrido este periodo de tiempo el fondo tributará al tipo general del impuesto de sociedades.

A 31 de diciembre de 2023 el Fondo estima el pago de 122 miles de euros en concepto de Impuesto sobre Sociedades mientras que a 31 de diciembre de 2022 el pago fue de 87 miles de euros. El cálculo del mismo se desarrolla a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Resultado contable antes de impuestos	12.217	8.683
(Dif. Temporales) Aumentos en la base Imponible	-	-
(Dif. Temporales) Disminuciones en la base imponible	-	-
Base Imponible (resultado fiscal)	12.217	8.683
Cuota (1%)	122	87
Cuota líquida	122	87
Otros ajustes (neto)	-	-
Impuesto sobre beneficios	122	87

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



CLASE 8.ª



OP1247046

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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 2023 el Fondo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales los ejercicios 2020, 2021, 2022 y 2023 para todos los impuestos principales que le son aplicables.

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

18. Hechos posteriores al cierre

Desde el cierre del ejercicio a 31 de diciembre de 2023 hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, no se han producido hechos posteriores de especial relevancia, distintos de los comentados en el párrafo anterior, que no se señalen en la memoria

19. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados al cierre de los ejercicios 2023 y 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. por los servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 52 miles de euros y 50 miles de euros, respectivamente, no habiendo prestado ningún otro servicio durante el ejercicio.

20. 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.

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06
(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247047

S.06
Denominación del Fondo: ESLA. FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: BEKA TITULIZACION, SGPT, S.A. Estados agregados: N Período: 7º Semestre Ejercicio: 2023

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DERECHOS DE CRÉDITO (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

Clasificación derechos de crédito	Situación actual 31/12/2023			Situación cierre anual anterior 31/12/2022			Situación fiscal		
	Importe bruto contable	LTV	Comisiones por emisión	Importe bruto nominal	LTV	Comisiones por emisión	Importe bruto contable	LTV	Comisiones por emisión
Con garantía hipotecaria	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0
Del que refinanciado o reestructurado	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0
Normal	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0
Subestándar	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0
Dudoso por razón de la morosidad	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0
Dudoso por razones distintas de la morosidad	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0
Falido	0	0%	0	0	0%	0	0	0%	0
Sin garantía hipotecaria	0	-	0	0	-	0	0	-	0
Del que refinanciado o reestructurado	0	-	0	0	-	0	0	-	0
Normal	0	-	0	0	-	0	0	-	0
Subestándar	0	-	0	0	-	0	0	-	0
Dudoso por razón de la morosidad	0	-	0	0	-	0	0	-	0
Dudoso por razones distintas de la morosidad	0	-	0	0	-	0	0	-	0
Falido	0	-	0	0	-	0	0	-	0
Total	0	-	0	0	-	0	0	-	0

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06
(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247048

Denominación del Fondo: ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	
Denominación del compartimento: ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	
Denominación de la gestora: BEKA TUTULIZACION, SGFT, S.A.	
Estados agregados: N	
Período: 3º Semestre	
Ejercicio: 2023	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DERECHOS DE CRÉDITO (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

Clasificación derechos de crédito	Situación actual 31/12/2023			Situación cierre anual anterior 31/12/2022			Situación inicial		
	Importe bruto contable	LTV	Corrección por deterioro	Importe bruto contable	LTV	Corrección por deterioro	Importe bruto contable	LTV	Corrección por deterioro
Fraccionación combinada a la promoción inmobiliaria									
Rango normal	4017	0%	0	1016	0%	0	2016	0%	0
Por que hipotecario	4018	0%	0	1015	0%	0	2015	0%	0
Cédulo subalternar	4019	0%	0	1018	0%	0	2018	0%	0
Del que hipotecario	3020	0%	0	1020	0%	0	2020	0%	0
Cédulo subalternar	4021	0%	0	1021	0%	0	2021	0%	0
Cédulo subalternar por razón de la morosidad	4022	0%	0	1022	0%	0	2022	0%	0
Del que hipotecario	4023	0%	0	1023	0%	0	2023	0%	0
Cédulo subalternar por razones distintas de la morosidad	4024	0%	0	1024	0%	0	2024	0%	0
Del que hipotecario	4025	0%	0	1025	0%	0	2025	0%	0
Del que hipotecario	4026	0%	0	1026	0%	0	2026	0%	0
Del que hipotecario	4027	0%	0	1027	0%	0	2027	0%	0
Fraccionación desahogada a primera vivienda de particulares	4028	0%	0	1028	0%	0	2028	0%	0
Rango normal	4029	0%	0	1029	0%	0	2029	0%	0
Cédulo subalternar	4030	0%	0	1030	0%	0	2030	0%	0
Cédulo subalternar por razón de la morosidad	4031	0%	0	1031	0%	0	2031	0%	0
Cédulo subalternar	4032	0%	0	1032	0%	0	2032	0%	0
Cédulo subalternar por razones distintas de la morosidad	4033	0%	0	1033	0%	0	2033	0%	0
Cédulo subalternar	4034	0%	0	1034	0%	0	2034	0%	0
Fraccionación desahogada a segunda vivienda de particulares	4035	0%	0	1035	0%	0	2035	0%	0
Rango normal	4036	0%	0	1036	0%	0	2036	0%	0
Cédulo subalternar	4037	0%	0	1037	0%	0	2037	0%	0
Cédulo subalternar por razón de la morosidad	4038	0%	0	1038	0%	0	2038	0%	0
Cédulo subalternar	4039	0%	0	1039	0%	0	2039	0%	0
Cédulo subalternar por razones distintas de la morosidad	4040	0%	0	1040	0%	0	2040	0%	0
Cédulo subalternar	4041	0%	0	1041	0%	0	2041	0%	0
Rango normal	4042	0%	0	1042	0%	0	2042	0%	0
Cédulo subalternar	4043	0%	0	1043	0%	0	2043	0%	0
Cédulo subalternar por razones distintas de la morosidad	4044	0%	0	1044	0%	0	2044	0%	0
Cédulo subalternar	4045	0%	0	1045	0%	0	2045	0%	0
Total									

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06 (Expresado en miles de euros)

Denominación del Fondo: ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS		8.06
Denominación del compartimento:		
Denominación de la gestora: BEKA TITULIZACION SGFT, S.A.		
Estado agregado: N		
Periodo: 2º Semestre		
Ejercicio: 2023		

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS DERECHOS DE CREDITO (Las cifras relativas a importes se contabilizan en miles de euros)

Total Impugnado (1)	Importe Impugnado		Total	Importes pendientes no vencido		Importes bruto perdidos		Importes total		Importes neto		Importes neto		Otros préstamos cedidos
	Principál	Intereses		Principál pendiente no vencido	Intereses devengados no vencidos	Importes bruto perdidos	Comisión por cobro	Importes neto	Promoción inmobiliaria	Primeros vivienda particulares	Seguros reasuransi particulares	Importes neto		
Menos de 1 mes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 1 a 2 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 2 a 3 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 3 a 6 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 6 a 9 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 9 a 12 meses	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 1 a 2 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De 2 a 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Más de 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(1) La distribución de los activos vencidos impugnados entre los diferentes bancos actuados se realiza en función de la proporción de la cartera de la prima oca vencida y no cobrada. Los intereses se entenderán excluido o de otro e incluido el final. (Ej. De 1 a 2 meses, esto es, superior a 1 mes y menor o igual a 2 meses)

CUADRO F

Fondo de la morosidad (1)	Tasa activa subestimar		Tasa de fallo		Tasa activa subestimar		Tasa de fallo	
	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Tasa activa subestimar	Tasa de fallo	Tasa activa subestimar	Tasa de fallo		
Financiación destinada a la promoción inmobiliaria	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Financiación orientada a la vivienda de particulares	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
Otros préstamos y créditos	0%	0%	0%	0%	0%	0%		

(1) Determinado por el cociente entre el importe bruto de los préstamos de crédito correspondientes a la clasificación de que se trata, entre el importe bruto total de los préstamos de crédito.

CUADRO G

Vida residual (1)	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022	
	Importe bruto	Tasa de fallo	Importe bruto	Tasa de fallo
Inferior a 1 año	0	0%	0	0%
Entre 1 y 2 años	0	0%	0	0%
Entre 2 y 3 años	0	0%	0	0%
Entre 3 y 5 años	0	0%	0	0%
Entre 5 y 10 años	0	0%	0	0%
Entre 10 y 15 años	0	0%	0	0%
Entre 15 y 20 años	0	0%	0	0%
Superior a 20 años	0	0%	0	0%
Total	0	0%	0	0%



CLASE 8.06



OP1247050

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.06
(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247051

(1) Los abonos se detallarán excluido el monto del mismo e incluido el tipo (p.e. Entre 1 y 2 años: expone a 1 año y menos o igual a 2 años)

Constitución	Situación actual 31/12/2023		Situación cliente anual anterior 31/12/2023		Situación total	
	Importe	Porcentaje	Importe	Porcentaje	Importe	Porcentaje
Derechos de emisión con más concentración	0	0%	0	0%	0	0%
Sector (1)	0	0%	0	0%	0	0%

(1) Incluye denominación del sector con mayor concentración.
(2) Incluir código CNIE con dos niveles de agregación

Distribución geográfica, dirección de crédito con garantía hipotecaria (1)	Situación actual 31/12/2023		Situación cliente anual anterior 31/12/2023		Situación total	
	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto
Andalucía	0	0	0	0	0	0
Aragón	0	0	0	0	0	0
Asturias	0	0	0	0	0	0
Baleares	0	0	0	0	0	0
Cantabria	0	0	0	0	0	0
Cataluña	0	0	0	0	0	0
Castilla-La Mancha	0	0	0	0	0	0
Castilla y León	0	0	0	0	0	0
Extremadura	0	0	0	0	0	0
Gaia	0	0	0	0	0	0
Galicia	0	0	0	0	0	0
Madrid	0	0	0	0	0	0
Murcia	0	0	0	0	0	0
Navarra	0	0	0	0	0	0
País Vasco	0	0	0	0	0	0
Comunidad Valenciana	0	0	0	0	0	0
País Vasco	0	0	0	0	0	0
Barcelonés	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0

(1) Alendado a las ubicación geográficas de la garantía

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07
(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247052

		Situación actual 31/12/2023				Situación cierre anual anterior 31/12/2022				Situación Inicial			
		Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto	Importe neto	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto	Importe neto	Importe bruto contable	Corrección por deterioro	Importe neto	Importe neto
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)													
CUADRO A													
Clasificación activos inmuebles													
		10037	0	10037	10037	3060	0	3060	3060	3866	0	3866	3866
Empresas - Inmuebles terminados		10037	0	10037	10037	3060	0	3060	3060	3866	0	3866	3866
Residencial		10037	0	10037	10037	3060	0	3060	3060	3866	0	3866	3866
Del que con licencia de ocupación		0	0	0	0	10979	0	10979	10979	13472	0	13472	13472
Comercio		0	0	0	0	66	0	66	66	443	0	443	443
Del que con licencia de ocupación		0	0	0	0	66	0	66	66	443	0	443	443
Inquilino		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Del que con licencia de ocupación		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Empresas - Inmuebles en construcción		4114	0	4114	4114	3660	0	3660	3660	13229	0	13229	13229
Residencial		4114	0	4114	4114	3660	0	3660	3660	13229	0	13229	13229
Comercio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Industrial		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Del que son activos de construcción (1)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Empresas - Terrenos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Urbanizables		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riesgo		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones inmobiliarias		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Residencial		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oficina		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comercio		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Industrial		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total		14151	0	14151	14151	10460	0	10460	10460	51985	0	51985	51985

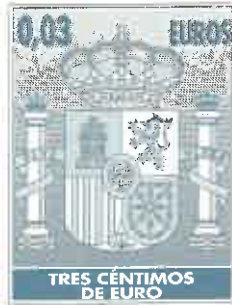
(1) Se refiere a los inmuebles en construcción

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07
(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247053

S.07	
Denominación del Fondo: ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS Denominación del complementario: BERA TITULIZACION, SOFT, S.A. Estudios aprobados: N Período: 2º Semestre Ejercicio: 2023	
INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)	

Movimiento de la cartera de activos inmuebles	Período acumulado actual 31/12/2023					Período acumulado anterior 31/12/2022				
	Inmuebles terminados	Inmuebles en construcción	Terrenos	Inversiones inmobiliarias	Total	Inmuebles terminados	Inmuebles en construcción	Terrenos	Inversiones inmobiliarias	Total
Importe bruto al inicio del período	0000	22630	0	0	22630	1094	1674	0	0	1168
Incorporación por creación de garantías (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
De las que corresponden a inmuebles, acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Extracciones (-)	-23813	0	0	0	-23813	-16581	0	0	0	-16581
Imparte bruto de venta (+)	40816	0	0	0	40816	30182	0	0	0	30182
Cancelación / pérdidas de la venta de activos (+)	17000	0	0	0	17000	13601	0	0	0	13601
Cancelación por compra de valor atenuado (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adquisición de gastos (+)	0	1508	0	0	1508	0	0	0	0	0
Transferidos (+/-)	1170	-1170	0	0	0	24623	-24623	0	0	0
Total										

Movimiento de la cartera de activos inmobiliarios	Período acumulado actual 31/12/2023					Período acumulado anterior 31/12/2022				
	Inmuebles terminados	Inmuebles en construcción	Terrenos	Inversiones inmobiliarias	Total	Inmuebles terminados	Inmuebles en construcción	Terrenos	Inversiones inmobiliarias	Total
Importe al inicio del período	0000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotaciones del período (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Extracciones de correcciones realizadas en períodos anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cancelaciones o aplicación de correcciones (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Transferidos (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total										

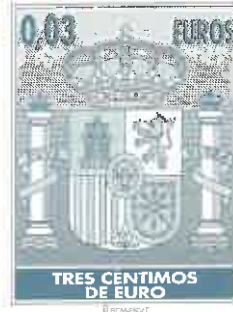
Valor razonable activos inmobiliarios (miles de euros) (1)	Situación actual 31/12/2023			Situación cierre anual anterior 31/12/2022		
	Importe neto	Valor razonable	% valorado al tasación (1) anticipados > 2 años (2)	Importe neto	Valor razonable	% valorado al tasación (1) anticipados > 2 años (2)
Menos de 200	12720	12720	100 %	1880	1880	100 %
Más de 200 y menos de 500	223	223	100 %	1781	1781	100 %
Más de 500 y menos de 2.000	1285	1285	100 %	2330	2330	100 %
Más de 2.000	0	0	0 %	7036	7036	100 %
Total						

Valor razonable activos inmobiliarios (miles de euros) (1)	Situación actual 31/12/2023			Situación cierre anual anterior 31/12/2022		
	Importe neto	Valor razonable	% valorado al tasación (1) anticipados > 2 años (2)	Importe neto	Valor razonable	% valorado al tasación (1) anticipados > 2 años (2)
Menos de 200	12720	12720	100 %	1880	1880	100 %
Más de 200 y menos de 500	223	223	100 %	1781	1781	100 %
Más de 500 y menos de 2.000	1285	1285	100 %	2330	2330	100 %
Más de 2.000	0	0	0 %	7036	7036	100 %
Total						

(1) % del valor razonable desestimado mediante tasación
 (2) % del valor razonable desestimado mediante tasación de anticipados superior a dos años
 (3) Este cuadro se refiere a todos los activos inmobiliarios clasificados como enajenables o como inversiones inmobiliarias



CLASE 8.ª



OP1247054

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07
(Expresado en miles de euros)

		S.07	
Denominación del Fondo: ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS			
Denominación del compartimento:			
Denominación de la gestora: SEKA TITULIZACION, SOFI, S.A.			
Estado agregado: N			
Periodo: 2º Semestre			
Ejercicio: 2023			

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES (Las cifras relativas a impuestos se consignarán en miles de euros)

Método de valoración	Situación actual 31/12/2023				Situación cierre anual anterior 31/12/2022			
	Valor razonable	Comparables	DPC (%)	Otros	Valor razonable	Comparables	DPC (%)	Otros
Existencias - Inmuebles	10337	0	0	0	2178	30955	0	0
Existencias - Inmuebles en construcción	4116	0	0	0	1140	13225	0	0
Existencias - Terrenos	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones inmobiliarias	0	0	0	0	2160	0	0	0
Total	14453	0	0	0	4478	34180	0	0

(1) Ocasionalmente de tipo de caja

CUADRO F

Valor razonable / m2	Situación actual 31/12/2023				Situación cierre anual anterior 31/12/2022			
	Importe neto	Valor razonable	m2	Valor mercado / m2	Importe neto	Valor razonable	m2	Valor mercado / m2
Existencias - 1 terminados (residencial)	6179	10037	79207	126,82	1126	32814	60476	300,47
Menos de 50 m2	50	50	3137	15,99	1180	1173	6505	212,01
Más de 50 m2 y menos de 150 m2	8602	8602	21424	801,52	1181	23370	20689	745,76
Más de 150 m2	1385	1385	54708	26,31	1182	8071	4088	163,81
Existencias - 1 terminados (comercial)	0	0	0	0	0	0	0	0
Existencias - 1 terminados (industriales)	0	0	0	0	0	0	0	0
Existencias - Terrenos	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones inmobiliarias	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	14453	14453	141117	100,00	34180	34180	141117	100,00

CUADRO G

Inmuebles en construcción - Inversión prevista	Situación actual 31/12/2023				Situación cierre anual anterior 31/12/2022			
	Importe neto	Valor razonable	Grado de avance	Inversión pendiente	Importe neto	Valor razonable	Grado de avance	Inversión pendiente
Residencial	4116	4116	0%	0	0	3056	0%	0
De los que inversiones concluidas	0	0	0%	0	0	0	0%	0
Comercial	0	0	0%	0	0	0	0%	0
De los que inversiones concluidas	0	0	0%	0	0	0	0%	0
Industrial	0	0	0%	0	0	0	0%	0
De los que inversiones concluidas	0	0	0%	0	0	0	0%	0
Total	4116	4116	0%	0	0	3056	0%	0

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.07
(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247055

8.07	
Denominación del Fondo: ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS Denominación del compromiso: Divonización del compromiso: BEKA TITULIZACION, SGFT, S.A. Denominación de la gestión: BEKA TITULIZACION, SGFT, S.A. Estudios agregados: N Período: 2º Semestre Ejercicio: 2023	

Situación al cierre anual anterior 31/12/2022	Situación actual 31/12/2023		Situación actual	
	Importe bruto contable	Comisión por desistimiento	Importe bruto contable	Comisión por desistimiento
Nueva 1 año	433	0	14.157	0
Entre 1 y 2 años	0	0	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	0	0
Superar a 3 años	0	0	0	0
Total	433	0	14.157	0

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS INMUEBLES: (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

Situación al cierre anual anterior 31/12/2022	Situación actual 31/12/2023		Situación actual	
	Importe bruto contable	Comisión por desistimiento	Importe bruto contable	Comisión por desistimiento
Nueva 1 año	703	0	30.665	0
Entre 1 y 2 años	0	0	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	0	0
Superar a 3 años	0	0	0	0
Total	703	0	30.665	0

Situación al cierre anual anterior 31/12/2022	Situación actual 31/12/2023		Situación actual	
	Importe bruto contable	Comisión por desistimiento	Importe bruto contable	Comisión por desistimiento
Nueva 1 año	603	0	22.180	0
Entre 1 y 2 años	0	0	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	0	0
Superar a 3 años	0	0	0	0
Total	603	0	22.180	0

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS FINANCIEROS: (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)

Situación al cierre anual anterior 31/12/2022	Situación actual 31/12/2023		Situación actual	
	Importe bruto contable	Comisión por desistimiento	Importe bruto contable	Comisión por desistimiento
Nueva 1 año	1.000	0	1.000	0
Entre 1 y 2 años	0	0	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	0	0
Superar a 3 años	0	0	0	0
Total	1.000	0	1.000	0

(1) Las cifras se redondean al euro del mismo e incluído el céntimo si es mayor o igual a 2 céntimos.

CUADRO I

Distribución geográfica inmovilias	Situación actual 31/12/2023		Situación actual	
	Importe bruto contable	Comisión por desistimiento	Importe bruto contable	Comisión por desistimiento
Andalucía	0	0	0	0
Aragón	0	0	0	0
Asturias	0	0	0	0
Balears	0	0	0	0
Cantabria	0	0	0	0
Cataluña	0	0	0	0
Castilla-León	0	0	0	0
Castilla-La Mancha	0	0	0	0
Cataluña	0	0	0	0
Extremadura	0	0	0	0
Gaucha	0	0	0	0
Madrid	0	0	0	0
Murcia	0	0	0	0
Navarra	0	0	0	0
La Rioja	0	0	0	0
Comunidad Valenciana	0	0	0	0
País Vasco	0	0	0	0
Total	0	0	0	0

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.08

(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247056

		Situación actual 31/12/2023				Situación cierre anual anterior 31/12/2022			
		Valor razonable	VTC	Método de valoración (2)	Antigüedad valoración (1)	Valor razonable	VTC	Método de valoración (2)	Antigüedad valoración (1)
INFORMACIÓN RELATIVA A LAS INVERSIONES EN PARTICIPADAS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros)									
CUADRO A (Situación actual 31/12/2023)									
Denominación	% participación	Importe neto	Valor razonable	VTC	Antigüedad valoración (1)	Importe neto	Valor razonable	VTC	Antigüedad valoración (1)
	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0
CUADRO A (Situación cierre anual anterior 31/12/2022)									
Denominación	% participación	Importe neto	Valor razonable	VTC	Antigüedad valoración (1)	Importe neto	Valor razonable	VTC	Antigüedad valoración (1)
	0 %	0	0	0	0	0	0	0	0
CUADRO A (Situación inicial)									
Denominación	% participación	Método de valoración (2)	VTC			Método de valoración (2)	VTC		
	0 %	05	0			05	0		

(1) Antigüedad en años
 (2) Con la siguiente codificación: 01: Valor de cotización; 02: Desplazamiento de flujo de caja; 03: Múltiplos; 04: Valor teórico cobrado; 05: Otros

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.08
(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.ª



OP1247057

S.08
Denominación del Fondo: ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS Denominación del comitente: Denominación de la gestora: BEKA UTILIZACION, SGFT, S.A. Estados agregados: N Periodo: 2º Semestre Ejercicio: 2023

INFORMACIÓN RELATIVA A LAS INVERSIONES EN PARTICIPADAS (Las cifras relativas a impuestos se consignarán en miles de euros)

Movimiento de la cartera de participadas	Periodo acumulado actual 31/12/2023				Periodo acumulado actual 31/12/2022			
	Dependientes	Múltiplo	Asociadas	Asociadas	Dependientes	Múltiplo	Asociadas	Asociadas
Imposto IRUO al inicio del periodo	0	0	0	0	0	0	1000	0
Incorporación por adquisición de participadas (*)	0	0	0	0	0	0	1000	0
De las que que parten de garantías específicas activadas	0	0	0	0	0	0	1000	0
Enajenaciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Imposto IRUO de venta	0	0	0	0	0	0	1000	0
Generación / pérdidas de la venta de acciones (-/+)	0	0	0	0	0	0	1000	0
Corrección por deterioro de valor aplicadas (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Traspasos (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	1000	0

Movimiento de la cartera de participadas	Periodo acumulado actual 31/12/2023				Periodo acumulado actual 31/12/2022			
	Dependientes	Múltiplo	Asociadas	Asociadas	Dependientes	Múltiplo	Asociadas	Asociadas
Imposto al inicio del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0
Debitos del periodo (+)	0	0	0	0	0	0	0	0
Exceso de conexiones evaluadas en periodo anteriores (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Saneamientos o aplicación de correcciones (-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Traspasos (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0

Denominación	Domicilio principal (1)	Información financiera						Resultado integral total				
		Inmuebles terminados	Inmuebles en construcción	Terminos	Plazos conexas con Ent. C/66.	Cuentas corrientes con Ent. C/66.	Préstamo no corriente con Ent. C/66.		Derechos pativos no ordinarios	Depreciación y amortización	Gastos netos por intereses	Resultado del periodo
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

(1) Excluido como aquel en el que la participada desarrolla sus actividades

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.09 (Expresado en miles de euros)

S.09	
Denominación del Fondo: ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS	
Denominación del comparativo:	
Denominación de la gestora: BERKA TITULIZACION, SOFT, S.A.	
Estados agregados: N	
Periodo: 2º Semestre	
Ejercicio: 2023	

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS FINANCIEROS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros y se reflejarán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)

Serie (1)	Situación actual 31/12/2023			Situación cierre anual anterior 31/12/2022			Situación inicial
	Principales no vencidos	Principales pagados	Ingresos devengados no vencidos (2)	Principales no vencidos	Principales pagados	Ingresos devengados no vencidos (2)	
Nombre del ISIN	0	0	24	1007	1920	1025	0
Nombre del ISIN	0	0	0	10707	0	126	16837
Nombre del ISIN	0	0	0	0	0	0	1000
Nombre del ISIN	364	0	5	6477	0	53	2777
Total	3709	0	29	23184	1907	182	25307

(1) La gestora deberá completar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación y tipo de instrumento emitido. Cuando los pasivos financieros no tengan ISIN, por ejemplo los préstamos y créditos con entidades de crédito, se reflejará exclusivamente la columna de denominación tipológica.
(2) Ingresos acumulados desde la última fecha de pago.

CUADRO B

Serie (1)	Denominación / Tipología	Índice de referencia	Ejercicio (2)	Tipo aplicado	Situación actual 31/12/2023			Situación cierre anual anterior 31/12/2022		
					Devengado	Liquidado	Devengado no vencido	Devengado no vencido	Liquidado	Devengado no vencido
Nombre del ISIN	FLUD	3	3	3	4379	4655	24	0	0	0
Nombre del ISIN	FLUD	3	2	2	145	140	5	0	0	0
Nombre del ISIN	FLUD	3	3	3	0	0	0	0	0	0
Nombre del ISIN	FLUD	3	3	3	0	0	0	0	0	0
Total					574	545	29	24	0	0

(1) La gestora deberá completar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación y tipo de instrumento emitido. Cuando los pasivos financieros no tengan ISIN, por ejemplo los préstamos y créditos con entidades de crédito, se reflejará exclusivamente la columna de denominación tipológica.
(2) En el caso de tipos fijos esta columna se cumplimentará.

CUADRO C

Serie (1)	Denominación / Tipología	Coste medio ponderado (2)	Tasa de amortización	Amortización del periodo (3)	Amortización acumulada (4)	Coste medio ponderado (2)	Tasa de amortización	Amortización del periodo (3)	Amortización acumulada (4)	Situación inicial	
										Coste medio ponderado (2)	Tasa de amortización
Nombre del ISIN	FLUD	3	0	14984	25261	3	0	7607	10396	0	0
Nombre del ISIN	FLUD	3	0	0	0	3	0	0	0	0	0
Nombre del ISIN	FLUD	3	6	0	3126	3	0	340	3176	0	0
Nombre del ISIN	FLUD	3	0	5813	24426	3	0	7014	18613	0	0
Total		12	0	20776	49713	9	0	14473	32137	0	0

(1) La gestora deberá completar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación y tipo de instrumento emitido. Cuando los pasivos financieros no tengan ISIN, por ejemplo los préstamos y créditos con entidades de crédito, se reflejará exclusivamente la columna de denominación tipológica.
(2) Coste medio ponderado de los pasivos financieros.
(3) Total de pagos de amortización de principal realizados desde el último cierre anual.



CLASE 8.^a



OP1247058

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.09 (Expresado en miles de euros)

Denominación del Fondo: ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

Denominación del compartimento:

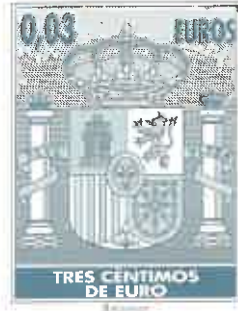
Denominación de la gestora: BEKA TITULIZACION, SGPT, S.A.

Entidad agregadora: N

Período: 2º Semestre

Ejercicio: 2023

CLASE 8.ª



OP1247059

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS FINANCIEROS (Las cifras relativas a importes se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)

CUADRO D

Serie	Denominación / Tipología	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (1)	Situación actual 31/12/2023	Situación cierre anual anterior 31/12/2022	Situación fecha de emisión
	Nombre de ISIN	23/12/2019				
	Nombre de ISIN	23/12/2019				
	Nombre de ISIN	23/12/2019				
	Nombre de ISIN	23/12/2019				

(1) La gestora deberá complementar la calificación crediticia otorgada por cada agencia de rating, cuya información también deberá ser cumplimentada para cada serie.

CUADRO E

Serie (1)	Denominación / Tipología	Situación actual 31/12/2023		Situación cierre anual anterior 31/12/2022	
		Importe reembolsable (2)	Pérdidas no realizadas atribuibles	Valor en libros	Importe reembolsable (2)
	Nombre del ISIN	3069	0	1637	0
	Nombre del ISIN	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	0	0	0	0
	Nombre del ISIN	670	670	6530	6530
		3735	3735	23367	23367
			0		0

(1) La gestora deberá complementar la denominación de la serie (ISIN) y su denominación y tipo de instrumento omitido. Cuando los pasivos financieros no tengan ISIN, por ejemplo los préstamos y créditos con entidades de crédito, se referirán sucesivamente la columna de denominación y tipología.

(2) Importe a reembolsar por el FAS al accionista del pasivo financiero en el supuesto de liquidación del fondo.

CUADRO F

Movimiento de la corrección por diferencia de valor	Período acumulado actual 31/12/2023		Período acumulado anterior 31/12/2022	
	Deudas con entidades de crédito	Deudas representadas por valores negociables	Deudas con entidades de crédito	Deudas representadas por valores negociables
Total ponderado al inicio del periodo	0	0	0	0
Importe emitido / asumido (+/-)	0	0	0	0
Amortizaciones de principal (-)	0	0	0	0
De las que amortizaciones anticipadas (-)	0	0	0	0
Ingresos de intereses en el periodo (-)	0	0	0	0
Ingresos por amortización en el periodo (-)	0	0	0	0
Otros (+/-)	0	0	0	0

(4) Total de pagos de amortización de principal realizados desde la fecha de emisión de los pasivos.

(5) Estimaciones iniciales.

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

ANEXO I – ESTADO FINANCIERO S.09
(Expresado en miles de euros)



CLASE 8.º



OP1247060

S.09
Denominación del Fondo: ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS Denominación del compartimento: Denominación de la gestora: BEKA TUTILIZACION, SOFT, S.A. Estado agregado: N Periodo: 2º Semestre Ejercicio: 2023

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS PASIVOS FINANCIEROS (Las cifras relativas a impuestos se consignarán en miles de euros y se referirán al total de la serie salvo que expresamente se solicite el valor unitario)

Detalle de vencimiento de los pasivos financieros (1)	Situación actual 31/12/2023				Situación cierre anual anterior 31/12/2022			
	Deudas con entidades de crédito	Debitos representados por valores negociables	Pasivos subordinados	Otros pasivos financieros	Deudas con entidades de crédito	Debitos representados por valores negociables	Pasivos subordinados	Otros pasivos financieros
Vencido anticipado	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 0 y 1 año	29	0	0	0	182	0	0	0
Entre 1 y 2 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 2 y 3 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 3 y 5 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 5 y 10 años	370	0	0	0	2364	0	0	0
Entre 10 y 15 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Entre 15 y 20 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Superior a 20 años	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	399	0	0	0	2546	0	0	0

(1) Clasificado como vencimiento contractual



CLASE 8.ª



OP1247061

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

INFORME DE GESTION 31 DE DICIEMBRE DE 2023

1. Evolución y situación financiera del Fondo.

Esla, Fondo de Activos Bancarios (en adelante, el Fondo) se constituyó el 23 de octubre de 2019.

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.

A 31 de diciembre de 2023 el activo del Fondo está constituido, prácticamente en su totalidad, por 433 activos inmuebles por un importe total de 14.151 miles de euros, netos de IVA y sin considerar deterioro, siendo este su desglose:

Concepto	Fecha constitución 23/10/2019	Fecha 31/12/2021	Fecha 31/12/2022	Fecha 31/12/2023
Número de activos				
-Existencias inmuebles terminados	509	899	778	428
-Existencias inmuebles en construcción	154	486	5	5
Valor de los Activos				
-Existencias inmuebles terminados	38.955.000 €	23.447.462 €	32.679.505 €	10.036.861 €
-Existencias inmuebles en construcción	13.225.000 €	14.948.354 €	3.685.941 €	4.114.054 €

La sociedad administradora de los Activos; Efico Homes S.L, encargó durante el ejercicio 2023 tasaciones para las promociones de inmuebles que integran el FAB, para el resto de las mismas la valoración actual se toma en función de las unidades ya vendidas. Asumiendo y considerando ambos criterios no corresponde dotar corrección de valor a ninguno de los activos del FAB en el ejercicio 2023.

La adquisición de los mencionados activos fue financiada de acuerdo al siguiente esquema:

- Préstamo de 20.872 miles de euros, denominado "Financiación Senior C1" concedido por SAREB al 100%. La finalidad de la Financiación Senior C1 será la de financiar el pago del cuarenta por ciento (40%) del Precio Inmuebles C1. La Financiación Senior C1 consta de tres (3) tramos diferenciados (cada uno un "Tramo" y colectivamente, los "Tramos C1"), a saber:
 - Un tramo A por un principal de DOS MILLONES OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (2.087.200 €), equivalente al 10% de la Financiación Senior C1 (el "Tramo C1 A");
 - Un tramo B por un principal de SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS EUROS (6.261.600 €), equivalente al 30% de la Financiación Senior C1 (el "Tramo C1 B"); y
 - Un tramo C por un principal de DOCE MILLONES QUINIENTOS VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS EUROS (12.523.200 €), equivalente al 60% de la Financiación Senior C1 (el "Tramo C1 C").



CLASE 8ª



OP1247062

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Su desembolso se efectuó mediante compensación contra el correspondiente al precio de adquisición de los Inmuebles y los Documentos Conexos. El principal de la Financiación Senior C1 será amortizado, en cada Fecha de Pago, en un importe igual al menor de los siguientes (la "Cuota de Amortización Anticipada C1"):

- el importe resultante de aplicar un porcentaje del 130% sobre la suma a la que ascienda la Financiación Senior C1 Asignada a la unidad que corresponda de los Inmuebles C1 vendidos durante el trimestre natural inmediatamente anterior a la correspondiente Fecha de Pago;
- la suma de los ingresos totales percibidos por el Fondo por la venta de la unidad o unidades del Inmueble C1 de que se trate durante el trimestre natural inmediatamente anterior a la correspondiente Fecha de Pago.

El préstamo devengará interés a un tipo fijo del 3% 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. En el primer semestre del ejercicio 2023 se han amortizado 5.813 miles de € de principal de esta financiación senior.

- Préstamo de 2.777 miles de euros, denominado "Préstamo IVA" concedido por SAREB al 100%. Su desembolso se efectuó mediante compensación contra el IVA correspondiente al precio de adquisición de los Inmuebles 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 interés a un tipo fijo del 3% 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. Esta financiación fue amortizada durante el ejercicio 2020.
- El resto de la inversión ha sido financiada mediante una emisión de 300 valores por importe de 31.308 miles de euro. La misma se ha integrado en el Patrimonio Neto del Fondo como "Instrumentos de patrimonio propio". La amortización y retribución de los mismos a la que tendrán derecho los titulares se establece en la estipulación 16.8 de la Escritura de Constitución del Fondo.

Además de los mencionados préstamos, SAREB ha concedido al Fondo:

- Préstamo de 2.780 miles de euros, denominado "Préstamo Gastos Iniciales y Operativos" concedido por SAREB al 100%. El desembolso inicial del Préstamo Gastos Iniciales y Operativos por importe de UN MILLÓN DE EUROS (1.000.000 €) se efectuará mediante su ingreso en la Cuenta de Préstamo Gastos Iniciales y Operativos tan pronto como esta esté operativa, El importe pendiente de desembolso (esto es UN MILLÓN SETECIENTOS OCHENTA MIL EUROS (1.780.000 €) será dispuesto por la Sociedad Gestora, previa petición del Administrador de los Inmuebles, habiéndose desembolsado el mismo en el primer semestre de 2020. Se amortizará con sujeción a la existencia de Recursos Disponibles y de conformidad con el Orden de Praelación de Pagos. El préstamo devengará interés a un tipo fijo del 3% 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. Esta financiación se amortizó en su totalidad durante el primer ejercicio 2021.
- Una línea de crédito "revolving" denominada "Línea Capex" con un límite total de 44.380 miles de euros con la finalidad de satisfacer los gastos de capital (capex) que se devenguen en relación con los Inmuebles C1 y con los Inmuebles C2-CP que se transmitan al Fondo, de conformidad con lo previsto en el Plan de Negocio y el Contrato de Administración de los Inmuebles (incluyéndose en dicha financiación el importe correspondiente a los honorarios del Administrador de los Inmuebles denominados Technical Project Management Fee. En el período del 31 de diciembre de 2022 a 31 de diciembre de 2023 se ha dispuesto la misma en 1.301 miles de € y se han efectuado reembolsos a la misma por 14.964 miles de €.



CLASE 8.ª



OP1247063

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En julio de 2022 de julio se firmó una "escritura de transmisión de activos a favor del Fondo. Los intervinientes es este acto; Sareb como vendedor y Esla FAB como comprador, acordaron la incorporación al perímetro de activos del FAB de los inmuebles denominados C2-CP y C2-PO por un precio de 1.661.080 €, el cual resulta incrementado por el Impuesto sobre el Valor Añadido ("IVA") aplicable a la transmisión de los inmuebles, esto es TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (348.826,80 €), que se financiará con el Préstamo IVA, préstamo que a cierre del ejercicio 2023 ya se encuentra amortizado.

La parte del precio de los activos que no correspondía al montante de IVA, se financió de la siguiente forma;

- 1) Una aportación al Fondo, por un importe de NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS (996.648,00 €), lo que supone un incremento del valor nominal unitario de cada uno de los 300 Valores que se integran en el Patrimonio Neto del Fondo como "Instrumentos de patrimonio propio", dicho aumento será igual para todo los valores ya emitidos. La amortización y retribución de los mismos a la que tendrán derecho los titulares se establece en la estipulación 16.8 de la Escritura de Constitución del Fondo y se mantiene igual.
- 2) La cantidad de SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (664.432,00 €), equivalente al 40% del Precio Inmueble, se abona en este mismo acto al Fondo mediante desembolso con el principal de la Financiación Senior C2 (formalizada mediante escritura autorizada el día 23 de octubre de 2019 por mí con el número 1.759 de mi protocolo), que Sareb otorga a favor del Fondo de conformidad con lo previsto en la Estipulación 18.1 de la Escritura de Constitución.

Para toda la financiación vigente, durante el periodo que va desde el 31 de diciembre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023 se han producido amortizaciones de capital por importe de 20.776 miles de € y se ha satisfecho un importe de intereses por 546 miles de € para toda la financiación recibida

Concepto	Fecha constitución 23/10/2019	Fecha 31/12/2021	Fecha 31/12/2022	Fecha 31/12/2023
Financiación, importe miles de €				
-Línea Capex	-	18.544	16.836	3.069
-Préstamo Gtos Const.	1.000	-	-	-
-Financiación Senior	20.872	13.426	6.530	660
-Préstamo IVA	2.777	-	-	-

Por toda la financiación obtenida por el fondo en el periodo que va desde el 31 de diciembre de 2022 a 31 de diciembre de 2023 se han devengado intereses por importe de 392 miles y se han atendido para los mismos pago 413 miles, habiendo en el balance un importe de 29 miles considerados como intereses no vencidos.

Los únicos activos financieros del Fondo a 31 de diciembre de 2023 corresponden a tesorería (9.867 miles de euros) y activos fiscales (35 miles de euros). Asimismo, en otros Activos del fondo se incluyen 4.194 miles de € que se corresponden y reflejan "efectos a cobrar" en contratos de venta firmados por el cliente.



CLASE 8.ª



OP1247064

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

2. Mecanismos de cobertura de riesgos.

A 31 de diciembre de 2023 no existen riesgos específicos a cubrir, no obstante, los activos inmuebles están asegurados por una póliza de RC (liability insurance) contratada por el FAB con un límite de 6 millones de €

Que en dicha póliza en sus términos, límites y condiciones se cubren las eventuales responsabilidades civiles que para la citada Entidad pudieran derivarse como consecuencia del ejercicio de su actividad como "Propiedad, arrendamiento y gestión de todo tipo de activos inmuebles, sean o no titularidad de SAREB y/o sobre los que tenga interés financiero, así como sus instalaciones, incluyendo pero no limitado a viviendas, oficinas, centros comerciales, naves industriales y similares, así como su actividad de promotor de obra (obras parada y en construcción), según consta en las Condiciones Particulares Adicionales de la presente póliza".

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 quedarán 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 Activos Inmuebles adquiridos.

A 31 de diciembre de 2023 el valor razonable de los Activos Inmuebles se determinó de acuerdo al precio fijado en la compraventa. En cualquier caso, es política de la Sociedad Gestora del Fondo actualizar y tasar periódicamente al objeto de reflejar cualquier desviación en la valoración de los mismos.

En relación con los activos financieros, a 31 de diciembre de 2023 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, la sociedad tiene establecida unas líneas de liquidez con SAREB cuya finalidad es 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.



CLASE 8.^a



OP1247065

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

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.

Los principales flujos generados y aplicados durante el periodo comprendido que va desde el 31 de diciembre de 2022 hasta el 31 de diciembre de 2023, son los derivados de las disposiciones efectuados a las líneas de créditos y demás financiación otorgada al Fondo, especialmente la financiación Capex disponible, junto a con los pagos derivados de la actividad de promoción inmobiliaria en los activos cedidos En cuanto a los cobros los derivados de las ventas de Existencias- Productos Terminados y realización de los mismos.

5. Perspectivas de futuro.

Tal y como se indica en el apartado 3.a), la evolución del mercado inmobiliario, sobre todo en compraventa de inmuebles, 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 Activos, 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 Fondo estará facultado para la realización de actividades de promoción, inversiones, desarrollo y/o explotación en cada uno de los Inmuebles (cada uno de ellos, una "Promoción") de conformidad con lo previsto, en su caso, en el Plan de Negocio y en el Contrato de Administración de los Inmuebles, así como para la comercialización de los mismos.

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

6. Gastos de I+D y Medio Ambiente.

A lo largo del periodo comprendido entre el 31 de diciembre de de 2022 y el 31 de diciembre de 2023 no ha existido actividad en materia de investigación y desarrollo.

En la contabilidad del Fondo correspondiente a las cuentas del ejercicio 2023 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental.

7. Acciones Propias.

El Fondo posee una emisión de 300 valores considerados como instrumentos de patrimonio. Tal y como se indica en el epígrafe 1. De este informe y en la estipulación 16.8 de la Escritura de Constitución del Fondo, que establece la remuneración o amortización de los mismos. Esta estipulación indica que:



CLASE 8.ª



OP1247066

ESLA, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS.

INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

“Los titulares de los Valores podrán acordar, en cada Fecha de Pago o periodos de tiempo concretos, en la medida en que existan Recursos Disponibles en la Fecha de Cálculo inmediatamente anterior y una vez satisfechos los conceptos (a) a (i) del Orden de Prelación de Pagos, el cobro de una remuneración variable por un importe igual al remanente de los Recursos Disponibles (la "Remuneración de los Valores"). El importe remunerado durante ejercicio 2023 a los accionistas asciende a 14.817 miles de €.

El pago de los rendimientos descritos en el párrafo anterior que correspondan a los Valores se efectuará en cada Fecha de Pago y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos. El cálculo de los pagos se realizará para cada Valor por redondeo al céntimo de euro inferior y los excedentes, en su caso, se mantendrán en la Cuenta de Tesorería hasta la siguiente Fecha de Pago como Recursos Disponibles.

Asimismo, en la fecha de liquidación del Fondo, los titulares de los Valores tendrán derecho a percibir las cantidades líquidas remanentes depositadas en la Cuenta de Tesorería -una vez atendidos los pagos correspondientes de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos-, en la Cuenta de IVA, en las Cuentas Financiación Promoción o en cualquier otra cuenta titularidad del Fondo, una vez atendido el pago de los conceptos que deban atenderse con los fondos de dichas cuentas “

8. Acontecimientos posteriores al cierre

Con posterioridad al cierre del semestre y hasta la fecha de envío de estos estados semestrales no se han producido ningún hecho significativo en la situación del Fondo

Los Consejeros abajo firmantes de BEKA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U. tras la formulación de las cuentas anuales y el informe de gestión de Esla, Fondo de Activos Bancarios correspondientes al ejercicio anual cerrado el 31 de diciembre de 2023, proceden a suscribir el presente documento, comprensivo de la memoria, balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de ingresos y gastos reconocidos, estado total de cambios en el patrimonio neto, Anexo e informe de gestión, en hojas de papel timbrado cuya numeración se detalla en la Diligencia expedida a continuación por la Secretaria del Consejo, D^a María Abigail Sánchez del Río y Precioso, según ha sido formulado en el Consejo de Administración del día 22 de marzo de 2024.

Madrid, 22 de marzo de 2024

D. Carlos Stilianopoulos Ridruejo
Presidente

D. Carlos Tejera Osuna
Consejero

D. Vicente Rodríguez Fortúnez
Consejero

D. Jesús Sanz García
Consejero

Diligencia que levanta la Secretaria del Consejo de Administración de BEKA TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.U. para hacer constar que el presente documento, comprensivo de las cuentas anuales y el informe de gestión correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023 se componen de 66 hojas en papel timbrado referenciados con la numeración 0P1247001 al 0P1247066 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, 22 de marzo de 2024

D^a María Abigail Sánchez del Río y
Precioso
Secretaria del Consejo de
Administración