

**FAB 2013 BULL, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS,
INFORME DE GESTION DEL PRIMER SEMESTRE DEL EJERCICIO 2020**

1. El Fondo de Titulización. Antecedentes.

FAB 2013 BULL, Fondo de Activos Bancarios, en adelante el “Fondo”, se constituyó mediante escritura pública el 13 de diciembre de 2013, por InterMoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. ante notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía, con número de protocolo 6.149/2013, agrupando 34 promociones inmobiliarias formadas por los denominados Activos SAREB, que están compuestos por viviendas (terminadas y sin terminar), garajes, trasteros y locales comerciales, y de los que era titular la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., (en adelante, “SAREB”) y respecto de los que ésta puso en marcha un proceso organizado de venta en el marco propio de su objeto social y con arreglo a las disposiciones legales de aplicación. SAREB es una Sociedad de Gestión de Activos constituida por el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB) de conformidad en lo previsto en la Disposición Adicional Séptima de la Ley 9/2012.

Con fecha 13 de diciembre de 2013 se procedió a la emisión de los Valores por un importe nominal de 50.363.516 euros que corresponden a un Valor Clase A por importe de 25.685.393 euros y un Valor Clase B por importe de 24.678.123 euros. El Valor Clase A fue suscrito en la Fecha de Constitución del Fondo íntegramente por el Inversor (Grace Bay III Holdings S.à.r.l) y el Valor Clase B fue suscrito íntegramente en la Fecha de Constitución por SAREB. Los Valores no serán objeto de calificación crediticia por parte de ninguna agencia de calificación y estarán sujetos a las limitaciones y restricciones respecto a su transmisión y negociación (las “Limitaciones de Transmisión”) recogidas en el apartado 12.1. de la Escritura de Constitución del Fondo.

Con fecha 13 de diciembre de 2013, se procedió a la emisión del préstamo “Financiación Senior SAREB”, por importe de 42.902.254 euros, que consta de tres tramos; el “Tramo A” por un principal de 37.306.308 euros, el “Tramo B” por un principal de 2.797.973 euros, y el “Tramo C” por un principal de 2.797.973 euros.

La Fecha de Desembolso fue el 13 de diciembre de 2013.

La inscripción en los registros oficiales, por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de la Escritura tuvo lugar con fecha 18 de diciembre de 2013.

El Fondo constituye un patrimonio separado y abierto, carente de personalidad jurídica, integrado, en cuanto a su activo, por los Activos Sareb y, en cuanto a su pasivo por (i) las deudas, obligaciones, cargas, fianzas arrendaticias y demás pasivos trasferidos por SAREB en virtud de la Escritura de Constitución relativos a los Contratos Conexos que se recogen en el Anexo Estipulación 11(a) de la Escritura de Constitución; (ii) cualesquiera obligaciones, de pago o de cualquier otra naturaleza, asociadas, accesorias o inherentes a los Activos SAREB que se generen con posterioridad a la transmisión de éstos al Fondo; (iii), el Valor Clase A ; (iv) el Valor Clase B; (v) las cantidades debidas en cada momento por el Fondo bajo la Financiación Senior SAREB; (vi) las cantidades dispuestas y debidas en cada momento por el Fondo, tanto en concepto de principal como de intereses con cargo a la Línea de Liquidez; (vii) los honorarios por servicios prestados al Fondo, así como las comisiones, tasas y otros gastos o importes establecidos en los contratos de los que el Fondo sea parte, que se devenguen y pendientes de pago por el Fondo y, en general, cualesquiera pasivos generados por la propia actividad del Fondo y (viii) cualquier otra cantidad debida no pagada por el Fondo. A tenor de lo establecido en la Ley 9/2012 y en el Real Decreto 1559/2012, los Fondos de Activos Bancarios (en adelante FAB) se configuran como fondos especiales, con el propósito singular y exclusivo de servir como instrumento de desinversión de SAREB, cuyo régimen jurídico es el establecido en las referidas disposiciones y, subsidiariamente y en lo en ellas no previsto, en las normas vigentes en materia de fondos de titulización de activos y de titulización hipotecaria, así como de instituciones de inversión colectiva en tanto resulten de aplicación. La gestión y representación de los FAB estará necesariamente encomendada, de modo exclusivo y reservado, a una sociedad gestora de fondos de titulización de activos, debidamente convalidada a tal efecto por la C.N.M.V., de conformidad con lo así expresamente previsto en el Real Decreto 1559/2012.

La constitución del Fondo y la emisión de los valores se constituye al amparo de lo previsto en la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito; (ii) el Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, que establece el régimen jurídico de las sociedades de inversión de activos; (iii) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (iv) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (v) en la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores en su redacción

actual, en lo referente a su supervisión, inspección, sanción y en lo que resulte de aplicación; (vi) 35/2003, de 4 de noviembre, de instituciones de inversión colectiva; (vii) el Real Decreto 1082/2012, de 13 de julio, por el que se desarrolla la Ley 35/2003, de 4 de noviembre de instituciones de inversión colectiva y las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

Asimismo, de acuerdo con los supuestos de disolución del Fondo, contenidos en el artículo 40 del RD 1559/2012, y recogidos en la Escritura de Constitución, el Fondo se disolverá por cualquiera de las circunstancias previstas (i) 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 este en el futuro), pierda la condición de Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, o le sea revocada su autorización como tal o la que le habilita para administrar y representar fondos de activos bancarios conforme a la normativa reguladora de estos, y, habiendo transcurrido el plazo de cuatro (4) meses desde dicho suceso, no se hubiera designado, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 15 de la Escritura de Constitución del Fondo, una nueva sociedad gestora, (ii) en el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de los titulares de los Valores y (en el caso de que no se hubieran reembolsado íntegramente las cantidades debidas con arreglo a la Financiación Senior SAREB y a la Línea de Liquidez) de los acreedores de la Financiación Senior SAREB y de la Línea de Liquidez (según se definen en la Estipulación 9 de la Escritura de Constitución del Fondo), tanto en relación con el pago de las cantidades correspondientes a la disolución así como en relación con el procedimiento de liquidación, (iii) cuando se hayan reembolsado íntegramente las cantidades debidas bajo la Financiación Senior SAREB, la Línea de Liquidez y se haya pagado un importe equivalente al nominal de los Valores y se haya distribuido íntegramente entre los titulares de los Valores el remanente asociado a los Activos SAREB.

InterMoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., con domicilio social en Madrid, C/Príncipe de Vergara, 131 - Planta 3ª y con CIF A-83774885, está inscrita en el Registro de Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 10, tiene a su cargo la administración y representación legal del Fondo. Está debidamente convalidada por la C.N.M.V., de conformidad con lo expresamente previsto en el Real Decreto 1559/2012 para la administración y representación de FAB.

El Fondo se extinguirá en los supuestos descritos en Estipulación Tercera de la Escritura y en todo caso cuando el Fondo no tenga ningún activo en su haber. La Fecha de Vencimiento del Fondo será el día 28 de noviembre de 2027.

Con fecha 5 de marzo de 2015, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez, actuando como sustituto de D. José Miguel García Lombardía, número de protocolo 960, se procedió a subsanar la Escritura de Constitución con el fin de indicar correctamente el porcentaje de propiedad transmitido por SAREB a FAB 2013 BULL en relación a la finca registral 15.147, SAREB era propietaria del 16,79% y sólo transmite al FAB el 12,59%, lo cual se traduce en el uso excluyente y exclusivo de 36 plazas de garaje.

Con fecha 23 de marzo de 2017, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Jesús Roa Martínez, actuando como sustituto de D. José Miguel García Lombardía, número de protocolo 1170, se procedió a modificar la Escritura de Constitución con el fin de otorgar al Fondo financiación adicional para la realización de determinadas actuaciones en el inmueble sito en Madrid, Calle de López de Hoyos, 127. SAREB y el Inversor acordaron que la financiación de la promoción se instrumentara por medio del denominado Contrato de Préstamo de López de Hoyos, el cual fue suscrito entre el Fondo, actuando en su nombre y representación la Sociedad Gestora y la entidad de crédito Banco de Sabadell, S.A. en la misma fecha en que se otorgó la Escritura de Modificación mencionada. Derivado de la contratación del préstamo mencionado, el Fondo suscribió adicionalmente con Banco Sabadell Contrato de Línea de Confirming, Línea de Avaluos y Contrato de Project Monitoring, y abrió las Cuentas Financiación Promoción López de Hoyos. Simultáneamente, el Fondo, actuando en su nombre y representación la Sociedad Gestora, SAREB y el Inversor suscribieron la modificación del Contrato de Línea de Liquidez, y una vez que se produjo la primera disposición del Contrato de Préstamo López de Hoyos el límite de la Línea de Liquidez quedó fijado en 1.000.000 €. Como consecuencia de todas las actuaciones anteriormente descritas, quedó modificado el Anexo de Definiciones, el título de las Estipulaciones 9 y 10, el contenido de las Estipulaciones 9.2, 10.1, 11, 18.2 y 18.3 de la Escritura de Constitución, y se añadió a la misma, la Subestipulación 9.3 "Financiación López de Hoyos" y la Estipulación 10.3 "Cuentas Financiación Promoción López de Hoyos".

Con fecha 21 de noviembre de 2017, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardía, número de protocolo 5117, se procedió a modificar la Escritura de Constitución con el fin de recoger la posibilidad de realizar disposiciones del Contrato de Préstamo de López de Hoyos y que éstas sean ingresadas en la Cuenta de Tesorería del Fondo para su posterior aplicación en el Orden de Prelación de Pagos que, con carácter general, se establece la Estipulación 18.3. El importe de estas disposiciones debe venir justificado por aquellos gastos relacionados con la promoción del inmueble sito en Madrid, Calle de López de Hoyos, 127 que han sido satisfechos previamente por parte del Fondo con cargo a otros recursos del Fondo. Como consecuencia de la actuación anteriormente descrita, se acordó modificar las Estipulaciones 10.1, 10.3 y 18.3 de la Escritura de Constitución

Con fecha 21 de noviembre de 2017, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. José Miguel García Lombardia, número de protocolo 5116, se procedió a subsanar la Escritura de Constitución con el fin de corregir la información de unas plazas de garaje pertenecientes al Registro de la Propiedad número 2 de Oropesa del Mar en el Anexo 1 de la Escritura de Constitución. Por error no se hizo constar en la escritura de compraventa, que los trasteros vinculados a las mismas constituían, a su vez, fincas registrales independientes, por lo que, dado su carácter de vinculación “ob rem” a las citadas plazas de garaje, fueron igualmente adquiridas por FAB 2013 BULL FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS. Como consecuencia de la Escritura de Subsanción los trasteros mencionados pasan a estar inscritos a nombre de FAB 2013 BULL.

En fecha 12 de noviembre de 2019 se canceló completamente el préstamo concedido por Banco Sabadell con fecha 23 de marzo de 2017, y así lo certificó dicha entidad con fecha 15 de enero de 2020.

2. Situación actual del fondo

2.1. Principales datos del activo

A 30 de junio de 2020 la cartera agrupada en el activo del Fondo contaba con las siguientes características:

Variables	Inicial (31/12/19)	Actual (30/06/2020)
Número de activos vivos		
Inmuebles terminados	37	37
Inmuebles en curso	0	0
Inmuebles arrendados	0	0
Inmuebles terminados	58.390,05 €	58.388,05 €
Inmuebles en curso	0 €	0 €
Inmuebles arrendados	0 €	0 €
Provisión Deterioro	58.390,05 €	58.388,05 €

A 30 de junio de 2020 la distribución geográfica de los activos del Fondo era la siguiente:

Provincia	Garaje	Trastero	Suelo	Total
Alicante	5			5
Almería	12	14		26
Málaga	3	3		6
Total	20	17		37

2.2. Principales datos del pasivo

A 30 de junio de 2020 las características principales de los Valores y la Financiación Senior SAREB emitidos por el Fondo eran las siguientes:

Valores	Saldo inicial (31/12/19)	Saldo actual (30/06/2020)
Valor Clase A	25.685.393,00	25.685.393,00
Valor Clase B	24.678.123,00	24.678.123,00
Corrección VP Compensación PN	(49.371.939,77)	(49.060.412,59)
Total	991.576,23	1.303.103,41

A 30 de junio de 2020, las características principales de la Línea de Liquidez eran las siguientes:

	Saldo inicial (31/12/19)	Disposiciones del período	Saldo actual (30/06/2020)
Línea de Liquidez Disponible	1.000.000	0	1.000.000
Línea de Liquidez Dispuesta	0	0	0

A 30 de junio de 2020, las características principales del Contrato de Préstamo de López de Hoyos eran las siguientes:

	Saldo inicial (31/12/19)	Disposiciones del período	Saldo actual (30/06/2020)
Préstamo Disponible	6.667.186,00	-	6.667.186,00
Cuenta de Ventas Dispuesto (Reduce disponible préstamo)	1.196.554,79	-	1.196.554,79

2.3. Contrapartidas del Fondo

La siguiente tabla muestra las entidades que prestan algún servicio financiero al Fondo:

Operación	Contrapartida Actual
Cuenta Tesorería (Cláusula Décima de la Escritura de Constitución)	Banco Santander, S.A.
Cuenta de Ingresos	Banco Santander, S.A.
Cuenta de Gastos	Banco Santander, S.A.
Administrador de los activos (Cláusula Octava de la Escritura de Constitución)	Monthisa Asset Management, S.L.
Financiación Senior y Línea de Liquidez	SAREB
Cuentas Financiación Promoción López de Hoyos	Banco de Sabadell, S.A.

3. Evolución del Fondo en el ejercicio 2020

3.1. Evolución de las ventas y otros ingresos del Fondo

En el ejercicio 2020 no se ha producido la venta de ningún inmueble. En el ejercicio 2020 el Fondo no ha tenido ingresos en concepto de arrendamiento.

3.2. Pasivos del Fondo: pagos realizados e importes pendientes

La siguiente tabla muestra los datos de los pagos realizados por el Fondo a los Valores que componen la emisión:

Valores	Saldo inicial (31/12/19)	Saldo actual (30/06/2020)	Amortización del ejercicio 2020	% Amortización	Rendimientos	Vida media (*)
Valor Clase A	25.685.393,00	25.685.393,00	0,00	0,00	0,00	0,1
Valor Clase B	24.678.123,00	24.678.123,00	0,00	0,00	0,00	0,1
Corrección VP Compensación PN	(49.371.939,7 7)	(49.060.412,59)	0,00	0,00	0,00	-
Total	991.576,23	1.303.103,41	0,00	0,00	0,00	-

(*) La vida media está calculada suponiendo que los Valores amortizan según el Plan de Negocio de Monthisa de enero de 2015, es decir, el 30 de junio de 2019

A 30 de junio de 2020 no hay ningún importe pendiente de pago de los Valores emitidos por el Fondo o de la Financiación Senior SAREB.

Durante el ejercicio 2020, el Fondo ha pagado las siguientes comisiones por los conceptos de Administrador de los Activos Sareb, Sociedad Gestora y Agente de Cuentas: 53.100,00 euros.

4. Generación de flujos de caja en el ejercicio 2020

La aplicación de los flujos obtenidos por las ventas y explotación de los Activos Sareb junto con el resto de Recursos Disponibles del Fondo (tal y como se definen en la Cláusula Decimoctava de la Escritura de Constitución) se aplicarán siguiendo las condiciones establecidas en la Escritura de Constitución (Orden de Prelación de Pagos de la Cláusula 18.3 de la Escritura de Constitución).

5. Otra información sobre el Fondo

Durante el ejercicio 2020 no se han producido desviaciones respecto a las reglas de funcionamiento del Fondo establecidas en la Escritura de Constitución. El Administrador de los Activos Sareb no ha comunicado a la Sociedad Gestora ningún cambio en la política de gestión de los Activos Sareb ni ninguna información relevante respecto al cumplimiento del Plan de Negocio.

6. Disolución del Fondo

El Fondo se extinguirá en los supuestos descritos en Estipulación Tercera de la Escritura y en todo caso cuando el Fondo no tenga ningún activo en su haber. La Fecha de Vencimiento del Fondo será el día 28 de noviembre de 2027. En relación con lo indicado anteriormente, en el último semestre de 2019, Monthisa Asset Management, S.L., en su condición de Administrador de los Activos SAREB, ha comunicado a la Sociedad Gestora la previsión de que el Fondo no tenga ningún activo en su haber antes del 30 de septiembre de 2020.

7. Hechos posteriores a 30 de junio de 2020