

**FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS,  
INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2024**

**1. El Fondo de Titulización. Antecedentes.**

**FAB 2013 TEIDE, Fondo de Activos Bancarios**, en adelante el "Fondo", se constituyó mediante escritura pública el 20 de diciembre de 2013, por InterMoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. ante la notario de Madrid D<sup>a</sup>. Rocío Rodríguez Martín, con número de protocolo 1.458/2013, agrupando 37 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 20 de diciembre de 2013, se procedió a la emisión de 860 Valores con un valor nominal de 100.000€ cada uno. 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. Dichos Valores fueron suscritos por SAREB.

Con fecha 20 de diciembre de 2013, SAREB concedió al FAB el préstamo ("la Financiación Senior"), por importe de 58.543.264,10 €, dividido en cuatro tramos: el "Tramo A" por un principal de 5.854.326,41 €, el "Tramo B" por un principal de 11.708.652,82€, y el "Tramo C" por un principal de 17.562.979,23€ y el "Tramo D" por importe de 23.417.305,64€.

Con fecha 20 de diciembre de 2013, SAREB concedió al FAB una línea de crédito *revolving* ("la Línea de Liquidez") por un límite máximo de 14.635.816,03 €, con arreglo al contrato de línea de crédito que formalizan en esta misma fecha SAREB, en su condición de acreditante y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, (como acreditado) (el "Contrato de Crédito").

La inscripción en los registros oficiales, por parte de la Comisión Nacional del Mercado de Valores de la Escritura tuvo lugar con fecha 30 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 recogidos en el Anexo C de la Escritura de Constitución, y por los derechos que se deriven de la posición jurídica derivada de los Contratos Conexos recogidos en el Anexo C Ter de la Escritura de Constitución, por los saldos de las cuentas abiertas a su nombre y por cualesquiera derechos devengados pendientes de cobro y, en cuanto a su pasivo por (i) 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; (ii), los Valores; (iii) las cantidades debidas en cada momento por el Fondo bajo la Financiación Senior; (iv) 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; (v) 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 (vi) 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 CNMV, de conformidad con lo así expresamente previsto en el Real Decreto 1559/2012.

InterMoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., con domicilio social en Madrid, 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 CNMV, 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.

En fecha 30 de diciembre de 2013, y como consecuencia de los acuerdos adoptados entre SAREB y CF TEIDE LP, entidad estadounidense domiciliada en Delaware, la segunda adquirió a la primera el 731 Valores.

En fecha 4 de julio de 2014, mediante escritura otorgada ante la Notario de Madrid D. Rocío Rodríguez Martín al número 818 de su protocolo, la Sociedad Gestora, Sareb y CF TEIDE LP modificaron la Escritura de Constitución y recogieron en la misma los términos del contrato de Administración de los Activos Sareb firmado por el Fondo con INMOBERICA DE GESTION, SLU, en fecha 30 de diciembre de 2013 y por el que esta última había asumido la administración de los activos del Fondo. En esa misma escritura se regularon otras cuestiones relativas al funcionamiento del Fondo.

Con fecha 15 de julio de 2014 se firmó ante la notario de Madrid Dª. Rocío Rodríguez Martín con nº 871 de su protocolo la escritura de modificación en relación al cambio de la contraparte de la Financiación Senior con la entrada de Deutsche Bank AG, London Branch, (en adelante, "DB") en sustitución de SAREB. Estos cambios en el fondo han originado la modificación del contrato de Préstamo y del contrato de Línea de Liquidez. Además, con la entrada de DB proveedor de la Financiación Senior se ha producido la cancelación de la pignoración de 731 valores a favor de SAREB por parte de CF TEIDE LP y a su vez la pignoración de los 860 valores a favor de DB.

En fecha 18 de febrero de 2015, mediante escritura otorgada ante la Notario de Madrid Dª Rocío Rodríguez Martín al número 164 de su protocolo, novó la Escritura de Constitución con el objetivo de redefinir el Ratio de Endeudamiento que regula la amortización acelerada de la Financiación Senior otorgada por Deutsche Bank, AG, London Branch, se modificó el cálculo de este, y al mismo tiempo se creó una nueva reserva ("la Reserva Variable") que disminuye el endeudamiento del fondo en un importe equivalente a su balance. Con el objetivo de reducir el Ratio de Endeudamiento, cuando se considere necesario, se modificó el punto 9.1.f)(iv) permitiendo una amortización anticipada parcial del préstamo.

En fecha 17 de julio de 2015, mediante escritura otorgada ante la Notario de Madrid Dª Rocío Rodríguez Martín al número 903 de su protocolo, se subsanó la Escritura de Constitución en relación a ciertos errores materiales detectados en el Anexo Estipulación 4 y en el Anexo C de la Escritura de Constitución detectados en con motivo de en el desarrollo de las tareas de gestión de los diferentes activos transmitidos en la Escritura de Constitución.

En el último trimestre de 2015, AMTRUST EUROPE LTD e Intermoney, en nombre y representación del Fondo, han firmado y protocolizado ante Notario tres Pólizas de Pignoración de Derechos de Crédito, ante el Notario de Madrid Don Antonio Huerta Trolez con números de protocolo 97, 113 y 127. Como consecuencia de lo anterior, AMTRUST EUROPE LTD aceptó la emisión de Contrato Global o Colectivo de Seguro de Caucción para el afianzamiento de todas las cantidades que el Fondo recibe en las cuentas bancarias de las Promociones "Residencial Nexia" (Grupo 203), "Residencial Vintalia" (Grupo 205) y "Armonía Park" (Grupo 206). El afianzamiento queda sujeto a la pignoración del 100% de las cantidades recibidas en cuenta. En fecha 16 de diciembre de 2015, mediante escritura otorgada ante la Notario de Madrid Dª Rocío Rodríguez Martín, al número 1577 de su protocolo, novó la Escritura de Constitución tras haber acordado con fecha 24 de noviembre de 2015 el Acreedor Senior y la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, la modificación del Contrato de Préstamo a los efectos de otorgar al Fondo, como prestatario, financiación adicional por un importe total de quince millones cuatrocientos cincuenta mil euros (€15.450.000). El Préstamo Adicional tiene por objeto la dotación de la Reserva de Construcción y Promoción de Suelo y financiar el pago de las comisiones devengadas por la concesión de la citada financiación adicional. A partir de la Fecha de Modificación del Contrato de Préstamo,

el 100% de los Recursos Disponibles (una vez satisfechos cualesquiera conceptos que tengan prioridad conforme al Orden de Prelación de Pagos) se aplicará a la amortización del principal bajo la Financiación Senior.

En fecha 17 de diciembre de 2016, con intervención del Notario de Madrid Don José María Suárez Sánchez Ventura, con número de protocolo 653, AMTRUST EUROPE LTD aceptó, a petición de FAB 2013 TEIDE, la cancelación de la Póliza de Pignoración firmada y protocolizada en el último trimestre de 2015 ante el Notario de Madrid Don Antonio Huerta Trolez con número de protocolo 127. Como consecuencia de lo anterior, se produjo la despignoración a todos los efectos de las cantidades que el Fondo había recibido hasta la fecha mencionada en la cuenta bancaria de la Promoción "Armonía Park" (Grupo 206).

Durante el primer semestre de 2017, como parte de la negociación con Banco de Sabadell, S.A. para la financiación de la promoción de Playa de San Juan Fase 2 (Grupo 205), el Fondo, actuando en su nombre y representación la Sociedad Gestora, suscribió con dicha entidad de crédito dos contratos de cuenta (las Cuentas Financiación San Juan Fase 2) y la Línea de Avales San Juan Fase 2. Hasta la suscripción de la financiación con Banco de Sabadell, S.A, el Fondo ha formalizado durante el segundo semestre de 2017 un contrato de pignoración y una imposición a plazo fijo con cada comprador de la promoción. No obstante, una vez que se suscriba el préstamo hipotecario con Sabadell, éste actuará como contragarantía de los avales entregados, y se producirá la cancelación de los contratos de pignoración y las imposiciones a plazo fijo contratadas bajo el procedimiento descrito.

En fecha 5 de julio de 2017, con intervención del Notario de Madrid Don José María Suárez Sánchez Ventura, con número de protocolo 443A, AMTRUST EUROPE LTD aceptó, a petición de FAB 2013 TEIDE, la cancelación de la Póliza de Pignoración firmada y protocolizada en el último trimestre de 2015 ante el Notario de Madrid Don Antonio Huerta Trolez con número de protocolo 97. Como consecuencia de lo anterior, se produjo la despignoración a todos los efectos de las cantidades que el Fondo había recibido hasta la fecha mencionada en la cuenta bancaria de la Promoción "Residencial Nexia" (Grupo 203).

En fecha 24 de julio de 2017 se canceló completamente el préstamo concedido por Deutsche Bank AG, London Branch con fecha 15 de julio de 2014 y así lo certificó dicha entidad con fecha 1 de agosto de 2017.

En fecha 13 de diciembre de 2017, con intervención del Notario de Madrid Don Gerardo Delgado Garcia, con número de protocolo 872B, AMTRUST EUROPE LTD aceptó, a petición de FAB 2013 TEIDE, la cancelación de la Póliza de Pignoración firmada y protocolizada en el último trimestre de 2015 ante el Notario de Madrid Don Antonio Huerta Trolez con número de protocolo 113. Como consecuencia de lo anterior, se produjo la despignoración a todos los efectos de las cantidades que el Fondo había recibido hasta la fecha mencionada en la cuenta bancaria de la Promoción "Residencial Vintalia (Fase 1), Playa de San Juan" (Grupo 205).

Con fecha 15 de enero de 2018, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D<sup>a</sup> Rocío Rodríguez Martín, número de protocolo 32, se modificó la Escritura de Constitución con el fin de otorgar al Fondo financiación adicional para la construcción de la Fase 2 del Grupo – 205 "Playa San Juan", promoción VINTALIA, consistente en un edificio de viviendas libres, aparcamientos y trasteros. SAREB, CF TEIDE LP y la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, acordaron firmar con la entidad Banco Sabadell un contrato de préstamo, por un importe total de siete millones euros (7.000.000 €) y un contrato de Project Monitoring, anteriormente ya se habían suscrito dos contratos de cuenta (las Cuentas Financiación San Juan Fase 2) y la Línea de Avales San Juan Fase 2. Las partes también acordaron la novación del Contrato de Línea de Liquidez en la misma fecha en que se otorgó la Escritura de Novación y el Contrato de Préstamo. Se redujo el Importe Máximo Disponible de la Línea de Liquidez de catorce millones seiscientos treinta y cinco mil ochocientos dieciséis euros con tres céntimos (14.635.816,03 €) a un millón de euros (1.000.000 €). En caso de que el importe pendiente bajo la Línea de Liquidez no exceda del Nuevo Importe Máximo Disponible, la Línea de Liquidez devendrá automáticamente revolving, de tal forma que los importes dispuestos con sujeción al Nuevo Importe Máximo Disponible que sean amortizados durante el Periodo de Disponibilidad podrán ser dispuestos de nuevo por el Fondo durante dicho periodo. Al objeto de recoger los cambios mencionados las partes han acordado modificar la Estipulación 9.2 de la Escritura de Constitución ("Línea de Liquidez"). Por último, se aprobó la cancelación de la Reserva de Inversión (CAPEX) y de la Reserva Variable, la fijación de un nuevo Saldo Mínimo para la Reserva Operativa y la modificación sustancial de los términos y condiciones de la Reserva de Construcción y Promoción del Suelo.

Al objeto de recoger los términos de la financiación mencionada las partes acordaron modificar el Anexo de Definiciones, el contenido de la estipulación 9.1 ("Financiación Senior"), el contenido de la Estipulación 10 y el título de ésta, que pasa a ser "Reserva Operativa, Cuenta de Tesorería y las Cuentas de la Promoción", el contenido

de la estipulación 18.2 "Origen en las Fechas de Pago", el contenido de la estipulación 18.3 "Aplicación. Orden de Prelación de Pagos", el contenido de la estipulación 18.4 "Otras reglas", el contenido de la Estipulación 18 bis "Sección VII bis Activos Reservados" y el contenido de la Estipulación 17 "Notificaciones".

En fecha 15 de enero de 2018, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D<sup>a</sup> Rocío Rodríguez Martín, número de protocolo 34, se ha producido la cancelación de la pignoración de los 860 valores a favor de Deutsche Bank AG, London Branch.

Como parte de la negociación con Banco de Sabadell, S.A. para la financiación de la promoción de Playa de San Juan Fase 3 (Grupo 205), el Fondo, actuando en su nombre y representación la Sociedad Gestora, acordó con dicha entidad que la cuenta contratada con fecha 8 de septiembre de 2017 pase a denominarse "Cuenta Especial de Ingresos Fase 3" y que la cuenta contratada con fecha 28 de junio de 2018 pase a denominarse "Cuenta Operativa del Préstamo Fase 3", ambas en conjunto se denominarán "las Cuentas Financiación San Juan Fase 3". Asimismo, y con idéntico fin, con fecha 4 de julio de 2018, el Fondo, actuando en su nombre y representación la Sociedad Gestora, suscribió con la misma entidad Póliza Avaless y Póliza Operaciones Bancarias.

En diciembre de 2018 se ha cumplido el quinto aniversario de la primera disposición de la Línea de Liquidez. Como consecuencia de lo anterior, y según lo estipulado en la estipulación 4.1.3 del Contrato de Línea de Liquidez se ha dado por finalizado el Periodo de Disponibilidad de la Línea de Liquidez.

Con fecha 9 de enero de 2019, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D<sup>a</sup> Rocío Rodríguez Martín, como sustituta por imposibilidad accidental de su compañero de residencia IGNACIO PAZ-ARES RODRÍGUEZ, número de protocolo 12, se modificó la Escritura de Constitución con el fin de otorgar al Fondo financiación adicional para la construcción de la Fase 3 del Grupo – 205 "Playa San Juan", promoción VINTALIA, consistente en un edificio de viviendas libres, aparcamientos y trasteros. SAREB, CF TEIDE LP y la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, acordaron firmar con la entidad Banco Sabadell un contrato de préstamo, por un importe total de doce millones trescientos mil euros (12.300.000 €) y un contrato de Project Monitoring, anteriormente ya se habían suscrito dos contratos de cuenta (las Cuentas Financiación San Juan Fase 3) y Línea de Avaless.

En el segundo semestre de 2019, Banco de Sabadell, S.A aceptó, a petición de FAB 2013 TEIDE, la cancelación a todos los efectos de la Línea de Avaless San Juan Fase 2 firmada y protocolizada en el segundo trimestre de 2017 ante el Notario de Madrid Don Antonio Huerta Trolez con número de protocolo 129.

Con fecha 19 de enero de 2022, los titulares de los valores del Fondo instruyeron a la Sociedad Gestora a dar por iniciado el proceso de Liquidación y Disolución del Fondo mediante una carta firmada de instrucciones. En ella se detalló el procedimiento a seguir para este fin.

Con fecha 3 de marzo de 2022, se trasladó a CNMV que tras el acuerdo comunicado por los inversores se iniciaron los trámites pertinentes para la liquidación y disolución del Fondo.

Con fecha 17 de diciembre de 2024, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D<sup>a</sup> Rocío Rodríguez Martín con número de protocolo 4.403, se firmó la Escritura de Liquidación y Disolución del Fondo.

## 2. Situación actual del fondo

### 2.1. Principales datos del activo

A 31 de diciembre de 2024 la cartera agrupada en el activo del Fondo contaba con las siguientes características:

| Variables                      | Actual periodo (31/12/24) | Inicial (31/12/2023) |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Número de activos vivos</b> |                           |                      |
| Inmuebles terminados           | 0                         | 0                    |
| Inmuebles en curso             | 0                         | 0                    |
| Inmuebles arrendados           | 0                         | 0                    |
| Inmuebles terminados           | 0                         | 0                    |
| Inmuebles en curso             | 0                         | 0                    |
| Inmuebles arrendados           | 0                         | 0                    |
| Provisión Deterioro Ejercicio  | 0                         | 0                    |

### 2.2. Principales datos del pasivo

A 31 de diciembre 2024 las características principales de los Valores y la Financiación Senior emitidos por el Fondo eran las siguientes:

| Valores                       | Inicial periodo | Saldo actual (31/12/2024) |
|-------------------------------|-----------------|---------------------------|
| Valores (*)                   | 86.000.000,00   | 86.000.000,00             |
| Corrección VP Compensación PN | 86.000.000,00   | 86.000.000,00             |
| <b>Total</b>                  | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>               |

(\*) Con efectos de 31 de diciembre de 2014, tal y como se explicó en la Memoria, esta partida fue re-expresada como instrumento de deuda de conformidad con lo establecido en la Circular de la CNMV 6/2013.

A 31 de diciembre de 2024, los préstamos de Financiación del Fondo se encuentran amortizados y cancelados.

### 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. |

### 2.4. Evolución de las ventas y otros ingresos del Fondo

Durante el ejercicio 2024 no se ha producido venta de inmuebles.

## 2.5. Pasivos del Fondo: pagos realizados e importes pendientes

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

| Valores | Inicial periodo | Saldo actual (31/12/2024) | Amortización ejercicio 2024 | % Amortización | Rendimiento contingente(*) | Vida media (*) |
|---------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| Valores | 86.000.000,00   | 86.000.000,00             | 0,00                        | 0,00%          | 0                          | 0              |

(\*) La vida media está calculada suponiendo que los Valores amortizan según el Plan de Negocio de Inmobérica de Gestión recogido en la Escritura de Constitución, el 31 de diciembre de 2020

A 31 de diciembre de 2024 no hay ningún importe pendiente de pago de los Valores emitidos por el Fondo.

Durante el ejercicio 2024, el Fondo ha pagado las siguientes comisiones por los conceptos de Administrador de los Activos Sareb, Sociedad Gestora y Agente de Cuentas 6.525 euros.

## 3. Perspectivas del Fondo

### 3.1 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. Se prevé que el Fondo se extinga en el ejercicio 2025.

### 3.2 Hechos posteriores a 31 de diciembre de 2024

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al 31 de diciembre de 2024.