

FAB 2013 TEIDE
INFORME DE GESTIÓN
DEL EJERCICIO 2014

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^a. 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 euros 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 Sénior”), por importe de 58.543.264,10 euros, dividido en cuatro tramos: el “Tramo A” por un principal de 5.854.326,41 euros, el “Tramo B” por un principal de 11.708.652,82 euros, y el “Tramo C” por un principal de 17.562.979,23 euros y el “Tramo D” por importe de 23.417.305,64 euros.

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 euros, 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.

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 D^a. Rocío Rodríguez Martín con nº 871 de su protocolo la escritura de modificación en relación al cambio de la contraparte de la financiación sénior 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 Sénior 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.

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 Sénior; (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.

2. Situación actual del fondo

2.1. Principales datos del activo

A 31 de diciembre de 2014 la cartera agrupada en el activo del Fondo contaba con las siguientes características:

| Variables | Inicial periodo | Actual (31/12/14) |
|--------------------------------|-----------------|-------------------|
| Número de activos vivos | | |
| Inmuebles terminados | 2.083 | 1.646 |
| Inmuebles en curso | 5 | 4 |
| Inmuebles arrendados | 38 | 32 |
| Inmuebles terminados | 99.865.105,04 | 68.392.271,07 |
| Inmuebles en curso | 19.436.201,80 | 15.589.056,01 |
| Inmuebles arrendados | 4.866.176,17 | 3.673.738,53 |
| Provisión Deterioro Ejercicio | 0,00 | (2.843.121,22) |

A 31 de diciembre de 2014 la distribución geográfica de los activos del Fondo era la siguiente:

| Provincia | Vivienda | Suelo | Garaje | Local | Trastero | Vivienda en construcción | Total |
|-----------|----------|-------|--------|-------|----------|--------------------------|-------|
|-----------|----------|-------|--------|-------|----------|--------------------------|-------|

| | | | | | | | |
|-------------------------------|------------|----------|------------|-----------|------------|----------|-------------|
| La Coruña | 70 | 0 | 44 | 1 | 24 | 0 | 139 |
| Alicante | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Ávila | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| Barcelona | 46 | 0 | 103 | 3 | 30 | 0 | 182 |
| Castellón | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 |
| Gerona | 51 | 0 | 61 | 4 | 6 | 0 | 122 |
| Islas Baleares | 1 | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 | 16 |
| Madrid | 187 | 1 | 240 | 16 | 0 | 0 | 444 |
| Málaga | 109 | 0 | 168 | 0 | 33 | 0 | 310 |
| Pontevedra | 73 | 0 | 97 | 5 | 42 | 0 | 217 |
| Santa Cruz de Tenerife | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| Segovia | 66 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66 |
| Sevilla | 12 | 0 | 18 | 0 | 13 | 0 | 43 |
| Valencia | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 |
| Valladolid | 56 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 56 |
| Vizcaya | 24 | 0 | 21 | 1 | 16 | 0 | 62 |
| TOTAL | 707 | 3 | 767 | 40 | 164 | 1 | 1682 |

2.2. Principales datos del pasivo

A 31 de diciembre de 2014 las características principales de los Valores y la Financiación Sénior emitidos por el Fondo eran las siguientes:

| Valores | Inicial periodo | Saldo actual (31/12/2014) |
|--------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Valores (*) | 86.000.000,00 | 86.000.000,00 |

(*) Con efectos de 30 de junio de 2014, tal y como se explica 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.

| Financiación Sénior | Inicial periodo | Saldo actual (31/12/2014) |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Saldo Vivo | 50.155.588,31 | 61.728.753,44 |

A 31 de diciembre de 2014, las características principales de la Línea de Liquidez eran las siguientes:

| | Saldo inicial | Disposiciones del período | Saldo actual (31/12/2014) |
|--------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Línea de Liquidez | 6.466.450,08 | 2.599.020,21 | 3.867.428,87 |

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. |
| Administrador de los activos | Inmobérica de Gestión, S.L.U. |
| Línea de Liquidez | SAREB |

Evolución del Fondo en el ejercicio 2014

2.4. Evolución de las ventas y otros ingresos del Fondo

Durante el ejercicio se han producido la venta de 525 inmuebles por un importe de 41.768.551,42 euros.

Igualmente, corresponden al Fondo los ingresos por arrendamientos correspondientes al ejercicio de 2014 por un importe de 69.030,21 euros.

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 (30/06/2014) | Amortización durante 2015 | % Amortización | Rendimiento contingente(*) | Vida media (*) |
|----------------|-----------------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| Valores | 86.000.000,00 | 86.000.000,00 | 0,00 | 0,00% | 53.078.273,08 | 6 |

(*)El rendimiento contingente de Noviembre y Diciembre por importe total de 1.568.210 euros se retuvo en la tesorería del Fondo y no fue distribuido a petición de los Inversores. Ver apartado Hechos Posteriores al Cierre

(*) 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 2019.

A 31 de diciembre de 2014 no hay ningún importe pendiente de pago de los Valores emitidos por el Fondo o de la Financiación Sénior.

Durante el primer semestre del ejercicio 2014, el Fondo ha pagado las siguientes comisiones por los conceptos de Administrador de los Activos Sareb, Sociedad Gestora y Agente de Cuentas: 2.099.073,40 euros.

3. Otras información sobre el Fondo

Durante el ejercicio 2014 con la Novación de la Escritura de Constitución y el Contrato de Préstamo del Fondo se procedió a modificar el Orden de Prelación de Pagos. 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.

4. 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.

5. Hechos posteriores al cierre del primer semestre del ejercicio 2014.

Durante el mes de febrero de 2015 se ha producido una modificación de la Escritura de Constitución, el Contrato de Préstamo y la Línea de Liquidez con el objetivo de redefinir el Ratio de Endeudamiento que regula la amortización acelerada de la Financiación Sénior otorgada por DB se modificará el cálculo de este, y al mismo tiempo se creará una nueva reserva (“la Reserva Variable”) que disminuirá 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 modificará la estipulación 9.1.f)(iv) del Contrato de Préstamo permitiendo una amortización anticipada parcial del préstamo.