

**FAB 2013 Teide,
Fondo de Activos Bancarios**

Cuentas anuales del ejercicio
terminado el 31 de diciembre
de 2023 e Informe de Gestión,
junto con el Informe de Auditoría
Independiente

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los administradores de TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (el Fondo), gestionado por TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A. (la Sociedad Gestora), 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 ingresos y gastos reconocidos 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 estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Situación de liquidación del Fondo

Descripción

De acuerdo con lo descrito en la Notas 1 y 2 de las cuentas anuales adjuntas, el 3 de marzo de 2022 la Sociedad Gestora acordó iniciar los trámites para proceder a la liquidación del Fondo. En base a estas circunstancias, los administradores de la Sociedad Gestora han formulado las Cuentas Anuales del Fondo de acuerdo con lo establecido en la Resolución de 18 de octubre de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

Debido a que la no aplicación del principio de empresa en funcionamiento es un juicio significativo para la formulación de las cuentas anuales, consideramos este aspecto como más relevante en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría, para abordar este aspecto, han incluido, entre otros, procedimientos sustantivos;

- (i) reuniones con la Sociedad Gestora para actualizar la situación del proceso de liquidación del Fondo y la correspondiente evaluación de la no aplicación del principio de empresa en funcionamiento,
- (ii) verificación del saldo de tesorería mediante la obtención de confirmaciones de terceros,
- (iii) revisión de las liquidaciones realizadas durante el ejercicio 2023.

Por último, hemos evaluado si los desgloses de información facilitados en las notas de las cuentas anuales adjuntas, en relación con este aspecto, resultan adecuados con lo requerido por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

Otras cuestiones

Las cuentas anuales del Fondo correspondientes al ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2022 fueron auditadas por otro auditor que expresó una opinión favorable sobre dichas cuentas anuales el 18 de abril de 2023.

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 del Fondo 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 del Fondo en relación con las cuentas anuales

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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 del Fondo 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 administradores de la Sociedad Gestora del Fondo 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.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción que se encuentra en las páginas 5 y 6 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

Roger Duran Bofarull

Inscrito en el R.O.A.C. nº 23951

17 de abril de 2024

Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya

DELOITTE, S.L.

2024 Núm. 20/24/07110

IMPORT COL·LEGAL: 96,00 EUR

Informe d'auditoria de comptes subjecte
a la normativa d'auditoria de comptes
espanyola o internacional

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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 Sociedad Gestora del Fondo.
- 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 del Fondo.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, 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 del Fondo en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada 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 del Fondo, 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.

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

Cuentas anuales e Informe de gestión
correspondientes al ejercicio anual terminado el 31
de diciembre de 2023



OP1136579

CLASE 8.^a

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

NDICE:

A. CUENTAS ANUALES

1: ESTADOS FINANCIEROS

- Balance
- Cuenta de pérdidas y ganancias
- Estado de Flujos de Efectivo
- Estado de ingresos y gastos reconocidos

2: BASES Y PRINCIPIOS CONTABLES

- (1) Naturaleza y actividad
- (2) Bases de presentación de las cuentas anuales
- (3) Principios contables y normas de valoración aplicados
- (4) Errores y cambios en las estimaciones contables

3: INFORMACIÓN FINANCIERA

- (5) Riesgos asociados a instrumentos financieros
- (6) Activos financieros
- (7) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes
- (8) Ajustes por periodificación de activo
- (9) Activos no corrientes mantenidos para la venta
- (10) Pasivos financieros
- (11) Ajustes por periodificaciones de pasivo y repercusión de pérdidas
- (12) Liquidaciones intermedias
- (13) Contrato de permuta financiera

4: OTRA INFORMACIÓN

- (14) Situación fiscal
- (15) Otra información
- (16) Hechos posteriores

5: ANEXO:

- Estados S05.1, S05.2, S05.3, S05.5 y S.06.

B. INFORME DE GESTIÓN Y ESTADOS S05.4



OP1136580

CLASE 8.ª

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2023	2022 (*)
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	533	1.145
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	7	-	-
Derechos de crédito	7	-	-
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		-	-
Existencias		-	-
Inmuebles terminados		-	-
Inmuebles en construcción		-	-
Terrenos		-	-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
Coste		-	-
Correcciones de valor por deterioro (-)		-	-
Activos inmateriales		-	-
Activos fiscales	8	15	17
Periodificaciones de activo	9	-	-
Otros activos		-	-
TOTAL ACTIVO		548	1.162

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2023.

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.



OP1136581

CLASE 8.^a**FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)****BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresado en miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2023	2022 (*)
PASIVO		548	1.162
Pasivos financieros mantenidos para negociar		-	-
Derivados de negociación		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Débitos y partidas a pagar		-	-
Deudas con entidades de crédito		-	-
Débitos representados por valores negociables		-	-
Pasivos subordinados		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Intereses vencidos e impagados		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Provisiones		-	-
Pasivos fiscales	8	1	1
Periodificaciones de pasivo	9	547	1.161
Comisión de gestión		2	9
Comisión de administración		-	-
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		-	-
Otras periodificaciones		545	1.152
Otros pasivos		-	-
PATRIMONIO NETO		-	-
Fondos propios		-	-
Aportaciones		-	-
Otros instrumentos de patrimonio propio		-	-
Reservas		-	-
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	-
Resultado del ejercicio		-	-
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)		-	-
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		548	1.162

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2023.

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.



OP1136582

CLASE 8.ª**FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)****CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

(Expresada en miles de euros)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2023	2022 (*)
Resultado existencias	10	-	53
Venta de existencias		-	-
Variación de existencias		-	-
Aprovisionamientos		-	-
Deterioro (neto)		-	-
Otros ingresos y cargas (neto)		-	53
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		-	53
Intereses y rendimientos asimilados	11	-	-
Intereses y cargas asimiladas	11	(422)	(81)
MARGEN DE INTERESES		(422)	(81)
Resultados operaciones financieras		-	-
Activos financieros mantenidos para negociar		-	-
Valores representativos de deuda disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
MARGEN BRUTO		(422)	(28)
Gastos generales	13	(16)	-
Servicios exteriores		(14)	-
Tributos		-	-
Comisión de gestión		-	-
Comisión de administración		(2)	-
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		-	-
Otros gastos de explotación		-	-
Otros ingresos de explotación	12	438	29
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		438	29
Subvenciones		-	-
		5	-
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		-	1
Impuesto sobre beneficios	8 y 15	-	(1)
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS		-	-

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2023.

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.



OP1136583

CLASE 8.^a

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

	Nota	2023	2022 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN / INVERSIÓN		(612)	(20)
Flujo de caja neto actividad inmobiliaria (+/-)	10	(591)	(128)
Cobros venta de existencias		-	-
Cobros venta propiedades de inversión		-	-
Cobros por alquileres		-	-
Cobros venta instrumentos de patrimonio		-	-
Otros cobros relacionados con la actividad inmobiliaria		2	3
Pagos relacionados con la actividad inmobiliaria		(593)	(288)
Flujo de caja neto actividad financiera (+/-)	12	-	-
Intereses cobrados		-	-
Intereses pagados		-	-
Remuneración de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio		-	-
Cobros por amortización o venta de derechos de crédito		-	-
Cobros por amortización o venta de otras inversiones financieras		-	-
Pagos por adquisición de inversiones financieras		-	-
Comisiones pagadas (-)	13	(36)	(26)
Comisión de gestión		(8)	(26)
Comisión de administración		(21)	-
Comisión SAREB		-	-
Otras comisiones		(7)	-
Impuesto sobre beneficios (+/-)	15	-	-
Subvenciones (+)		-	-
Otros cobros relacionados con actividades de explotación / inversión (+)		15	291
Otros pagos relacionados con actividades de explotación / inversión (-)		-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES FINANCIACIÓN	11	-	72
Pagos (-)		-	-
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		-	-
Cobros (+)		-	72
Financiación obtenida por préstamos y créditos con entidades de crédito		-	-
Emisión/venta débitos representados por valores negociables		-	-
Emisión/venta pasivos subordinados		-	-
Emisión/venta de aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio		-	-
Otros cobros relacionados con actividades de financiación		-	72
INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		(612)	52
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	6	1.145	1.093
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6	533	1.145

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2023.

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.



CLASE 8.^a



OP1136584

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresado en miles de Euros)

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

	2023	2022 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	-	-
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	-	-

La memoria adjunta forma parte integrante de las cuentas anuales de 2023.

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de Euros)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Fondos Propios						Total patrimonio neto
	Aportaciones	Reservas	Otros instrumentos de patrimonio propio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Remuneración aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)	
Saldo inicial al 31.12.2022	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos/(reducciones) de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-
Incremento/(reducción) otros instrumentos patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de/a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos entre instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Otros incrementos/(reducciones) del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2023	-	-	-	-	-	-	-

CLASE 8.ª



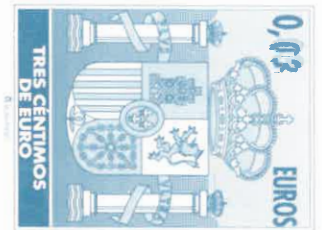
OP1136585

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de Euros)

	Fondos Propios						Total patrimonio neto
	Aportaciones	Reservas	Otros instrumentos de patrimonio propio	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Remuneración aportaciones y otros instrumentos de patrimonio propio (-)	
Saldo inicial al 31.12.2021	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-
Aumentos/(reducciones) de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-
Incremento/(reducción) otros instrumentos patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-
Reclasificación de/a pasivos financieros	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de aportaciones	-	-	-	-	-	-	-
Remuneración de otros instrumentos de patrimonio propio	-	-	-	-	-	-	-
Traspasos entre instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Otros incrementos/(reducciones) del patrimonio	-	-	-	-	-	-	-
Saldo final al 31.12.2022	-	-	-	-	-	-	-

CLASE 8.ª



0P1136586



CLASE 8.ª



OP1136587

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

1. Reseña del Fondo

FAB 2013 TEIDE, Fondo de Activos Bancarios (en adelante, el Fondo) se constituyó el 20 de diciembre de 2013. Le es de aplicación lo previsto en la Circular 6/2013, de 25 de septiembre, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, C.N.M.V.), 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 Comisión Nacional del Mercado de Valores se realizó con fecha 30 de diciembre de 2013.

Asimismo, el Fondo se encuentra sujeto a:

- La Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito y posteriores modificaciones.
- El RD 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos. Se deroga posteriormente determinados preceptos, por el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero.
- El RD 1514/2007, de 16 de noviembre, sobre las normas y principios contables formando el Plan General Contable y posteriores modificaciones.

Su actividad, 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, así como los ingresos (netos de costes y gastos), derivados de la enajenación y/o alquiler de determinados inmuebles integrantes de la Cartera de Activos durante el período comprendido entre el 15 de octubre de 2013 (la "Fecha de Corte") y el 20 de diciembre de 2013 (la "Fecha de Transmisión"), de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 18 de su Escritura de constitución.

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.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Intermoney 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 del mismo, procedió a emitir los valores que se integraron en el pasivo del Fondo. La Sociedad Gestora obtiene por su gestión del Fondo una comisión de gestión.

Los Valores emitidos del Fondo fueron suscritos en su totalidad por SAREB, quien en el momento de la formalización de la Escritura de Constitución del Fondo transmite el 85% a CF Teide LP, en virtud del Contrato de Inversión suscrito en fecha 19 de diciembre de 2013 con dicha entidad.

La administración de los Activos SAREB corresponde a Inmobérica de Gestión S.L.U., a través del Contrato de Administración de los Activos Sareb suscrito con la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, el 30 de diciembre de 2013 y obtiene por dicha gestión una comisión de administración en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (Nota 13 y 14).

La Fecha de Vencimiento del Fondo establecida en la Escritura de Constitución era el 28 de noviembre de 2027, a no ser que el Fondo sea liquidado con anterioridad, de acuerdo con las previsiones de dicha Escritura.



CLASE 8.^a



OP1136588

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

El Fondo se disolverá por cualquiera de las causas previstas a continuación (los "Supuestos de Disolución del Fondo") que se regulan en la estipulación tercera de la escritura de constitución:

- (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 para administrar y representar fondos de activos bancarios conforme a la normativa regulatoria de éstos y, habiendo transcurrido el plazo de 4 meses desde dicho suceso, no se hubiera designado, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 15 de la Escritura, una nueva sociedad gestora.
- (b) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de los Titulares de los Valores y de los acreedores de la Financiación Senior y de la Línea de Liquidez (según se definen en la Estipulación 9 de la Escritura de Constitución), tanto en relación con el pago de las cantidades correspondientes a la disolución como en relación con el procedimiento de liquidación.
- (c) Cuando el Fondo no tenga ningún activo en su haber.
- (d) Cuando se hayan reembolsado íntegramente las cantidades debidas bajo la Financiación Senior y la Línea de Liquidez, 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.
- (e) En la Fecha de Vencimiento del Fondo.
- (f) En caso de incumplimiento serio y material por la Sociedad Gestora o cualesquiera terceros, en su caso, de cualquier obligación o compromiso asumido frente al Fondo bajo la Escritura de Constitución, según resulte modificada en cada momento, teniendo en cuenta que la liquidación del Fondo sólo podrá ser solicitada por la/s parte/s no incumplidora/s.

Con carácter general, los Recursos Disponibles del Fondo, definidos en la estipulación 18 de la Escritura de Constitución del Fondo, con sus sucesivas modificaciones, serán aplicados, en cada Fecha de Pago, a los siguientes conceptos, estableciéndose como Orden de Prelación de Pagos el recogido también en la citada estipulación, que es el que se transcribe a continuación:

- (a) al pago de impuestos por el Fondo, teniendo en cuenta que la Sociedad Gestora podrá ordenar el pago de este concepto en su fecha de vencimiento aunque ésta no coincida con una Fecha de Pago;
- (b) al pago de las comisiones de la Sociedad Gestora y de costes, gastos, responsabilidades y cualquier otra cantidad debida a aquélla conforme a lo dispuesto en la Escritura de Constitución;



CLASE 8.^a



OP1136589

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

- (c) al pago de cantidades debidas en concepto de gastos necesarios para el desempeño de las tareas de administración de los Activos SAREB, incluida la remuneración que deba satisfacer el Fondo a quien ostente la condición de Administrador de los Activos SAREB, o los que sustituyan a éste, de conformidad con lo previsto en la presente Escritura, y excepción hecha de los Gastos Extraordinarios del Fondo y de aquellos otros ya atendidos con preferencia a este punto del Orden de Prelación de Pagos. La Sociedad Gestora podrá ordenar el pago de los gastos devengados y vencidos relativos a los conceptos contemplados en este punto del Orden de Prelación de Pagos, en fecha anterior a la Fecha de Pago en curso, siempre que el correspondiente Administrador Actual haya aprobado la procedencia de dichos conceptos, y se haya hecho reserva de los importes correspondientes a los conceptos preferentes a este punto del Orden de Prelación de Pagos;
- (d) al pago de cantidades debidas en relación con otros gastos de administración y costes del Fondo, incluyendo, sin carácter limitativo, cualesquiera honorarios del Banco de Cuentas de conformidad con el Contrato de Gestión de Cuentas, honorarios de auditores, asesores fiscales y legales y Gastos Extraordinarios del Fondo (abonándose con preferencia aquéllos que no tengan la consideración de Gastos Extraordinarios del Fondo, a los que sí la tengan, y en cada caso, a prorrata entre ellos);
- (e) a la dotación de las Cuentas Operativas de la Financiación Senior por los importes necesarios para el pago de cualesquiera cantidades que puedan existir debidas bajo la Financiación Senior, diferentes a las señaladas en las letras (f) y (h) siguiente, en particular, al interés de Demora Fase 2 y al Interés de Demora Fase 3 establecidos en la estipulación 9.1;
- (f) a la dotación de las Cuentas Operativas de la Financiación Senior por los importes necesarios para el pago previsto del Interés Ordinario fase 2 y al Interés Ordinario Fase 3 para el periodo correspondiente, siempre que en la correspondiente Fecha de Pago no pueda ser satisfecho mediante disposiciones bajo la propia Financiación Senior durante el periodo de carencia descrito en la Cláusula 9.1;
- (g) a la dotación de la Reserva Operativa, en su caso, hasta que su importe sea igual al Saldo Mínimo de la Reserva Operativa;
- (h) a la dotación de las Cuentas Operativas de la Financiación Senior por los importes necesarios para la amortización de principal bajo la Financiación Senior;
- (i) al pago de las inversiones adicionales en los Activos SAREB que lleve a cabo el Fondo en los términos permitidos bajo la Financiación Senior;
- (j) al reembolso de cualesquiera cantidades dispuestas bajo la Línea de Liquidez, de conformidad y en cualquiera de los supuestos previstos en los apartados (f), (g) y (h) de la Estipulación 9.2;
- (k) a la amortización de la comisión de disposición de la Línea de Liquidez (tal y como haya sido modificada);



CLASE 8.^a



OP1136590

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

(I) al pago del Rendimiento Contingente (proporcionalmente entre todos los Valores en función de su nominal).

En la fecha de liquidación del Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, pagará a los Titulares de los Valores (pro rata 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 el Orden de Prelación de Pagos.

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.

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.

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 de Fondos, de conformidad con los requisitos establecidos en la Circular 6/2013, de 25 de septiembre y sus posteriores modificaciones, y han sido preparadas de acuerdo con la Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio contable de empresa en funcionamiento.

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo estiman que en el supuesto de haber aplicado el principio de empresa en funcionamiento no se hubieran producido diferencias significativas.

Tal como se indica en la Nota 1, la Sociedad Gestora ha iniciado los trámites para la extinción del Fondo y siguiendo lo notificado por los miembros del Comité de Inversores del Fondo durante el mes de enero de 2022, para que se adopte el acuerdo de disolver el Fondo y proceder a su liquidación, de conformidad con lo previsto en la estipulación 3.1. (b) de la Escritura de Constitución del Fondo. Por lo tanto, según lo establecido en la estipulación 3.2. (a) de la Escritura de Constitución del Fondo, la sociedad Gestora ha procedido a elaborar los correspondientes estados financieros, que deberán ser auditados de conformidad con lo establecido en el artículo 40.4 del RD 1559/2102.

Con fecha 8 de marzo de 2023, las cuentas anuales del ejercicio 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.



CLASE 8.^a



OP1136591

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

b) 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 período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2022, las correspondientes al ejercicio anterior. La información contenida en estas notas referida al ejercicio 2020 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2021.

c) 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.

d) Errores y cambios en las estimaciones contables

Durante el ejercicio 2023 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario desglosar en las presentes cuentas anuales.

e) 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, los cuales formulan las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en liquidación. 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 que han sido realizadas por la Alta Dirección de la Sociedad Gestora y ratificadas por sus Administradores siguiendo los criterios establecidos en la circular 6/2013 de 25 de septiembre, de la C.N.M.V. y sus posteriores modificaciones.

Las principales estimaciones corresponden a las pérdidas por deterioro de determinados activos.

f) 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, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos y Estados Total de Cambios en el Patrimonio Neto.

g) 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.



CLASE 8.^a



OP1136592

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

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:

a) Empresa en funcionamiento

De acuerdo con lo establecido en el apartado 3.1. b) de la Escritura de Constitución del Fondo, se ha decidido la disolución y liquidación del Fondo, tal como se indica en las Notas 1 y 2.a.

Como consecuencia de lo anterior, y con el objeto de representar la imagen fiel de las operaciones tendentes a realizar el activo y cancelar las deudas, los Administradores de la Sociedad Gestora no han aplicado el principio de empresa en funcionamiento.

Las cuentas anuales han sido preparadas de acuerdo con la Resolución del 18 de octubre de 2013 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre el marco de información financiera cuando no resulta adecuada la aplicación del principio contable de empresa en funcionamiento.

Las cuentas anuales, se presentan por su valor liquidativo, registrándose los activos por su valor recuperable y los pasivos por el valor por el que se espera que sean liquidados, si bien los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran que la aplicación de estos principios mencionados anteriormente no difiere sustancialmente de la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

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.

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.



CLASE 8.ª



OP1136593

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

e) Activos financieros

El Fondo no cuenta con activos financieros diferentes de los recogidos en la Nota 7.

Los activos financieros se clasifican en el balance de acuerdo con los siguientes criterios:

- **Activos financieros a coste amortizado:** Corresponde por una parte a los depósitos en entidades de crédito y por otra parte a los préstamos y partidas a cobrar, que incluye los activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo. No se incluirán aquellos activos financieros para los cuales el tenedor pueda no recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio. Se incluirán en esta categoría los derechos de crédito de que disponga el Fondo en cada momento.

Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo financiero corregido por los reembolsos de principal y la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias, mediante la utilización del método del tipo de interés efectivo, de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento y menos cualquier reducción de valor por deterioro reconocida directamente como una disminución del importe del activo o mediante una cuenta correctora de su valor. En el caso de que se encuentren cubiertas en operaciones de cobertura de valor razonable, se registran aquellas variaciones que se produzcan en su valor razonable relacionadas con el riesgo o con los riesgos cubiertos en dichas operaciones de cobertura.

El tipo de interés efectivo es el tipo de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales, tal como opciones de amortización anticipada, pero sin considerar pérdidas por riesgo de crédito futuras. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición más, en su caso, las comisiones que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipos de interés variable, el tipo de interés efectivo coincide con la tasa de rendimiento vigente por todos los conceptos hasta la primera revisión del tipo de interés de referencia que vaya a tener lugar.

La presentación de los préstamos y partidas a cobrar en el balance se efectuará en el epígrafe Derechos de crédito, distinguiendo, atendiendo a la cobrabilidad de su importe bruto, entre:

- (i) Crédito normal:** Comprende todos los derechos de crédito que no cumplan los requisitos para clasificarlos en otras categorías.
- (ii) Crédito subestándar:** Comprende todos los derechos de crédito que, sin cumplir los criterios para clasificarlos individualmente como dudosos o fallidos, presentan debilidades que pueden suponer asumir pérdidas para el Fondo.



CLASE 8.^a



OP1136594

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

- (iii) Crédito dudoso por razón de la morosidad: Comprende el importe total de los derechos de crédito, cualquiera que sea su titular y garantía, que tengan algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, salvo que proceda clasificarlos como fallidos. También se incluirán en esta categoría los importes de todas las operaciones de un cliente cuando los saldos clasificados como dudosos por razón de morosidad sean superiores al 20% de los importes pendientes de cobro. Las operaciones clasificadas en esta categoría se podrán reclasificar a riesgo normal si, como consecuencia del cobro de parte de las cuotas impagadas, desaparecen las causas que motivaron su clasificación como activos dudosos. La refinanciación o reestructuración de las operaciones que no se encuentren al corriente de pagos no interrumpe su morosidad, ni producirá su reclasificación a una de las categorías anteriores, salvo que exista una razonable certeza de que el cliente puede hacer frente a su pago en el calendario previsto o se aporten nuevas garantías eficaces, y, en ambos casos, se perciban, al menos, los intereses ordinarios pendientes de cobro, sin tener en cuenta los intereses de demora.
- (iv) Crédito dudoso por razones distintas de la morosidad: Comprende los derechos de crédito, vencidos o no, en los que, sin concurrir las circunstancias para clasificarlos en las categorías de fallidos o dudosos por razón de la morosidad del cliente, se presenten dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente. En esta categoría se incluirán, entre otras: las operaciones de los clientes en situaciones que supongan un deterioro de su solvencia; los saldos reclamados, aunque estén garantizados; las operaciones sobre las que el deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa su cobro; las operaciones de los clientes que estén declarados o conste que se van a declarar en concurso de acreedores sin petición de liquidación; así como el conjunto de las operaciones de los clientes con algún saldo calificado como dudoso por razón de su morosidad que no alcancen el porcentaje señalado en la letra c) anterior, si después de su estudio individualizado se concluye que existen dudas razonables sobre su reembolso total, en los términos pactados contractualmente.
- (v) Crédito fallido: Incluye el importe de los derechos de crédito, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considere remota su recuperación y proceda registrar una corrección valorativa por la totalidad de su valor en libros. Salvo prueba en contrario, en esta categoría se incluirían todos los débitos, excepto aquellos cubiertos con garantías eficaces suficientes, de los clientes que estén declarados en concurso de acreedores para los que conste que se haya declarado o se vaya a declarar la fase de liquidación, o sufran un deterioro notorio e irrecuperable de su solvencia, y los saldos de las operaciones clasificadas como dudosas por razón de morosidad con una antigüedad superior a cuatro años. La clasificación en esta categoría no implica que la entidad interrumpa las negociaciones y actuaciones legales para recuperar su importe.

La clasificación inicial en el balance de dichos activos financieros se realizará en función de las circunstancias existentes en el momento del reconocimiento inicial, si bien se tomará en consideración su evolución y situación previa en la entidad transmitente.



CLASE 8.ª



OP1136595

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

Los activos financieros se valorarán inicialmente, en general, por su valor razonable. En el caso de los derechos de crédito, de manera individualizada. Y aun en el supuesto de que este último coincidiese con el valor en libros de la SAREB a la fecha de la transmisión, deberá considerarse como valor inicial su importe neto de correcciones de valor por deterioro. Por tanto, en todo caso las correcciones por deterioro previamente asociadas a dichos activos, que pudieran encontrarse registradas en el balance de la entidad transmitente, no serán nunca registradas por el Fondo en el momento inicial.

Su valoración posterior se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

- Los activos financieros a coste amortizado se valorarán posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. A lo largo de la vida del Fondo, la clasificación de los derechos de crédito seguirá las siguientes normas:

a. Los derechos de crédito que, tras su reconocimiento inicial y como consecuencia del empeoramiento de su calidad crediticia, hayan sido clasificados como fallidos serán presentados separadamente en el balance, junto con la corrección por deterioro de valor asociada que hubiese sido constituida con posterioridad a su reconocimiento inicial, y por el mismo importe. No obstante, transcurridos 36 meses desde su clasificación como fallidos, si la sociedad gestora ha desistido de todo procedimiento para instar su cobro los derechos de crédito serán dado de baja del balance.

b. Un derecho de crédito se ha deteriorado cuando su valor contable es superior a su importe recuperable, circunstancia que obliga a reconocer una pérdida por deterioro y la correspondiente corrección valorativa. Al menos al cierre de cada periodo, la sociedad gestora será la responsable de efectuar las correcciones valorativas necesarias siempre que exista evidencia objetiva de que el valor del derecho de cobro, o grupo de derechos de cobro con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado.

c. Existe evidencia objetiva de deterioro de valor de estos activos financieros cuando después de su reconocimiento inicial ocurra un evento, o se produzca el efecto combinado de varios eventos, que suponga un impacto negativo en sus flujos de efectivo futuros estimados. Podría no ser posible identificar un único evento que individualmente sea la causa del deterioro. Así, el deterioro podría haber sido causado por el efecto combinado de diversos eventos.

d. El importe de la pérdida por deterioro se reconocerá en el resultado del periodo y se medirá como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectiva original del activo financiero, teniendo en cuenta los flujos que en su caso pudieran resultar de la ejecución de la garantía. El valor en libros del activo se reducirá mediante una cuenta correctora que se presentará separadamente en el balance. A efectos de los criterios a los que se deberá atender para la determinación de dichas correcciones valorativas, las gestoras utilizarán toda la información que se encuentre disponible, es decir, toda aquella que sea posible obtener atendiendo al principio de proporcionalidad, a su importancia relativa y al deber de actuar con la debida diligencia para cumplir con las obligaciones que se exige a las gestoras por la normativa que les resulte de aplicación.



CLASE 8.^a



OP1136596

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 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 período 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) 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 terceros, tales como los préstamos y créditos financieros que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, como son los préstamos concedidos al Fondo por el Cedente de los activos, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el FAB, se clasificarán como pasivos financieros siempre que, de acuerdo a su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables, tal como un instrumento financiero que prevea su recompra obligatoria por parte del emisor, o que otorgue al tenedor el derecho a exigir al FAB su rescate en una fecha y por un importe determinado o determinable, o a recibir una remuneración predeterminada siempre que haya beneficios distribuibles.

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 para los activos financieros en la Nota 3.e. 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.

Las cuentas de pasivos financieros se compensarán con las cuentas correctoras de ingresos y gastos que se empleen para compensar los resultados del ejercicio (Nota 13).



CLASE 8.^a



OP1136597

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

h) Activos inmuebles

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

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 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 producción, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Adicionalmente, los bienes o servicios que hubiesen sido objeto de un contrato de venta o de prestación de servicios en firme cuyo cumplimiento deba tener lugar posteriormente, no serán objeto de la 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 del 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.

A 31 diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no tiene activos inmuebles.

i) 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.

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. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en la memoria, en la medida en que no sean considerados como de ocurrencia remota.



CLASE 8.^a



OP1136598

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

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.

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.

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 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, modificada por el Real Decreto Ley 3/2016, 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.

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.



CLASE 8.^a



OP1136599

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

l) Comisiones

Las comisiones se clasifican en:

- Comisiones financieras

Son aquéllas 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) 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 estos por parte del comprador. Se clasificarán en la cuenta de resultado 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 arrendamientos se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

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.

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.



CLASE 8.^a



OP1136600

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

En base a la comunicación recibida por parte de la C.N.M.V., los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo modificaron el criterio de registro de los beneficios y/o pérdidas que pudiera obtener el Fondo, de forma que las plusvalías o minusvalías del mismo son compensadas mediante gastos o ingresos compensatorios (gastos o ingresos financieros) respectivamente, estableciéndose como contrapartida una cuenta correctora de pasivo que aumente o minore, respectivamente, la cuantía del subepígrafe "Débitos representados por valores negociables".

n) Arrendamientos

El Fondo actúa como arrendador en los contratos de alquiler vigentes durante el ejercicio en sus inversiones inmobiliarias.

La calificación de los contratos como arrendamiento financiero u operativo depende de las circunstancias de cada una de las partes del contrato por lo que podrán ser calificados de forma diferente por el arrendatario y el arrendador.

Cuando de las condiciones económicas de un acuerdo de arrendamiento, se deduzca que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato, dicho acuerdo deberá calificarse como arrendamiento financiero.

En un acuerdo de arrendamiento de un activo con opción de compra, se presumirá que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, cuando no existan dudas razonables de que se va a ejercitar dicha opción. También se presumirá, salvo prueba en contrario, dicha transferencia, aunque no exista opción de compra, entre otros, en los siguientes casos:

a) Contratos de arrendamiento en los que la propiedad del activo se transfiere, o de sus condiciones se deduzca que se va a transferir, al arrendatario al finalizar el plazo del arrendamiento.

b) Contratos en los que el plazo del arrendamiento coincida o cubra la mayor parte de la vida económica del activo, y siempre que de las condiciones pactadas se desprenda la racionalidad económica del mantenimiento de la cesión de uso.

El plazo del arrendamiento es el periodo no revocable para el cual el arrendatario ha contratado el arrendamiento del activo, junto con cualquier periodo adicional en el que éste tenga derecho a continuar con el arrendamiento, con o sin pago adicional, siempre que al inicio del arrendamiento se tenga la certeza razonable de que el arrendatario ejercerá tal opción.

c) En aquellos casos en los que, al comienzo del arrendamiento, el valor actual de los pagos mínimos acordados por el arrendamiento suponga la práctica totalidad del valor razonable del activo arrendado.

d) Cuando las especiales características de los activos objeto del arrendamiento hacen que su utilidad quede restringida al arrendatario.

e) El arrendatario puede cancelar el contrato de arrendamiento y las pérdidas sufridas por el arrendador a causa de tal cancelación fueran asumidas por el arrendatario.

f) Los resultados derivados de las fluctuaciones en el valor razonable del importe residual recaen sobre el arrendatario.



CLASE 8.ª



OP1136601

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

- g) El arrendatario tiene la posibilidad de prorrogar el arrendamiento durante un segundo periodo, con unos pagos por arrendamiento que sean sustancialmente inferiores a los habituales del mercado.

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no tiene contratos de arrendamiento operativo vigentes.

- o) Transacciones entre partes relacionadas

Con carácter general, las operaciones con partes relacionadas 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

- a) Riesgo de crédito

El Fondo no cuenta con instrumentos financieros distintos de los referidos en la Nota 7. Dada su naturaleza, los riesgos de crédito asociados a los mismos se gestionan por el Administrador de los Activos Sareb.

- b) Riesgo de liquidez

En fecha 20 de diciembre de 2018 finalizó la disponibilidad de la línea de liquidez concedida por Sareb para complementar la liquidez proveniente de la explotación y venta de los Activos Sareb.

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no mantiene pasivos financieros.

- c) Riesgo de amortización anticipada

La liquidación anticipada del Fondo viene determinada por la ocurrencia de alguna de las situaciones descritas en la Nota 1. Sin perjuicio de ello, el Fondo se liquidará una vez se hayan amortizado todos sus pasivos de conformidad con el orden de prelación de pagos tras la venta de sus existencias. Tal y como se indica en la Nota 3.a) el Fondo se encuentra en proceso de liquidación tras la venta de la totalidad de los inmuebles cedidos.

5. Gestión de activos

Inmobérica de Gestión S.L.U., administraba y gestionaba los Activos Sareb cumpliendo las disposiciones del Contrato de Administración de los Activos Sareb y aplicando los procedimientos de administración y gestión conforme a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, suscribió los documentos públicos y/o privados que fueron necesarios para la gestión, administración y disposición de los Activos Sareb, de conformidad con las instrucciones que recibió del Administrador de los Activos Sareb con arreglo a lo previsto en el Contrato de Administración de los Activos Sareb.

El Gestor de los Activos Sareb no es responsable por el incumplimiento, en su caso, de las obligaciones de la Sociedad Gestora frente al Fondo, Sareb y el Inversor, ni de los daños y perjuicios que pudieran causarse en razón al cumplimiento o incumplimiento de las mismas, ni de los gastos que incurra como consecuencia de la misma.

Con fecha 4 de marzo de 2022 se firmó la cancelación del Contrato de Administración de los Activos Sareb a favor de Inmobérica de Gestión S.L.U.



CLASE 8.ª



OP1136602

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 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 efectos del estado de flujos de efectivo, a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2023	31.12.2022
Cuenta de Gastos en Banco Santander	-	205
Cuenta de Tesorería en Banco Santander	533	940
	533	1.145

El epígrafe de Efectivo y equivalentes de efectivo, a efectos del estado de flujos de efectivo, a 31 de diciembre de 2023 y 2022 recoge los saldos de la Cuentas de Gastos y de Tesorería abiertas en Banco Santander, por importe de 533 y 1.145 miles de euros, respectivamente.

Las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería de Banco Santander devenga intereses, día a día, a favor del Fondo a un tipo de interés igual al EURIBOR a 1 mes%. El tipo de interés no podrá ser inferior al 0%.

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han devengado intereses de la Cuenta de Tesorería.

7. Activos financieros

Depósitos en entidades de crédito

Este epígrafe no recoge importe alguno a 31 de diciembre de 2023 y 2022, correspondiente a las Imposiciones a corto plazo de la cuenta abierta con Banco Sabadell, S.A. en el marco de la financiación de la promoción de Playa de San Juan Fase 3.

La Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, suscribió durante el segundo semestre de 2017 y el primer semestre de 2018, dos contratos de cuenta (las Cuentas Financiación San Juan Fase 3) y la Línea de Avales San Juan Fase 3.

Activos financieros a coste amortizado – Derechos de crédito

Este epígrafe recoge a 31 de diciembre de 2023 y 2022 un saldo nulo, correspondiente a fianzas y créditos con entidades financieras.



CLASE 8.^a



OP1136603

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

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	15	-	17	-
H.P. Deudora / Acreedora por IGIC	-	-	-	-
H.P. Retenciones IRPF	-	1	-	1
H.P. Deudora / Acreedora por Impuesto Sociedades	-	-	-	-
H.P. Deudora / Acreedora por retenciones practicadas	-	-	-	-
Total Activos y Pasivos fiscales	15	1	17	1

9. Periodificaciones de activo y de pasivo

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el Fondo no mantenía saldo de periodificaciones de activo.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el epígrafe de periodificaciones de pasivo incluye:

	Miles de euros	
	2023	2022
Comisión de gestión	2	9
Plusvalías pagadas sobre los activos	-	-
Anticipos de clientes	-	-
Otras periodificaciones	545	1.152
	547	1.161

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo registrado dentro de "Otras periodificaciones" se corresponde con saldos pendientes con acreedores varios.



CLASE 8.ª



OP1136604

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

10. Resultado Actividad Inmobiliaria

Resultado existencias

Los ingresos obtenidos de la actividad de venta de existencias durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2023	2022
Venta de existencias (Nota 14)	-	-
Consumo de existencias:	-	-
Aprovisionamientos	-	-
Variación de existencias	-	-
Deterioro de existencias	-	-
Otros ingresos y gastos (neto)	-	53
Total	-	53

La totalidad de las ventas de bienes inmuebles durante el 2023 se realizó sobre inmuebles terminados y en curso.

Durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen contratos de arrendamientos.

Durante el ejercicio 2023 se han pagado 593 miles relacionados con obligaciones existentes que estaban en curso.

11. Intereses y rendimientos asimilados y Intereses y cargas asimiladas

En base a la comunicación recibida por parte de la C.N.M.V., los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo modificaron el criterio de registro de los beneficios y/o pérdidas que pudiera obtener el Fondo, de forma que las plusvalías o minusvalías del mismo son compensadas mediante gastos o ingresos compensatorios (gastos o ingresos financieros) respectivamente, estableciéndose como contrapartida una cuenta correctora de pasivo que aumente o minore, respectivamente, la cuantía del subepígrafe "Débitos representados por valores negociables".

Durante los ejercicios 2023 y 2022 no se han devengado importes en concepto de minusvalías del Fondo.

12. Otros ingresos de explotación

Al 31 de diciembre de 2023, dentro de este epígrafe se recogen 436 miles que se corresponden con la liberación del exceso de una provisión registrada en ejercicios anteriores.



CLASE 8.^a



OP1136605

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

13. Gastos generales

El desglose del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Gastos generales" durante el ejercicio terminado a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios exteriores	14	-
Tributos	-	-
Comisión de gestión	-	-
Comisión de administración	2	-
Otras comisiones	-	-
Otros gastos de explotación	-	-
Comisión SAREB	-	-
	<hr/>	<hr/>
	16	-

a) Servicios exteriores

El desglose del epígrafe de la cuenta de "Servicios exteriores" durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Publicidad y Propaganda	-	-
Servicios profesionales independientes	(2)	-
Otros	(12)	-
	<hr/>	<hr/>
	(14)	-

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el epígrafe "Otros" incluye los gastos relacionados con gastos generales diversos por importe de 14 y 0 miles de euros, respectivamente.

b) Comisión de Administración

El contrato de Administración de los Activos Sareb regula la remuneración que el Fondo abonará al Administrador de los Activos Sareb por el desarrollo de sus funciones.

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 2 y 0 miles de euros.



CLASE 8.^a



OP1136606

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

14. Operaciones con partes relacionadas

Los saldos que mantiene el Fondo con partes vinculadas al cierre del ejercicio del 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	Saldos deudores	Saldos Acreedores	Saldos deudores	Saldos Acreedores
Acciones o participaciones a largo plazo consideradas como pasivos financieros (*)	-	-	-	-
Total saldos con partes relacionadas	-	-	-	-

(*) Este importe no incluye las correcciones valorativas.



CLASE 8.^a



OP1136607

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

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

(Expresada en miles de euros)

Las transacciones realizadas con dichas sociedades en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 y 2022 son las siguientes:

	Miles de euros			
	2023		2022	
	Ingresos	Gastos	Ingresos	Gastos
Ventas de inmuebles terminados (Nota 10)	-	-	-	-
Total transacciones con partes relacionadas	-	-	-	-

15. 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 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 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, modificada por el Real Decreto Ley 3/2016, 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 tributaría al tipo general del impuesto sobre sociedades.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022 los importes a pagar en concepto de Impuesto sobre Sociedades son de 0 y 1 miles de euros, respectivamente. El cálculo del mismo se desarrolla a continuación:

	Miles de euros	
	2023	2022
Resultado actividad inmobiliaria (Nota 10)	-	53
Gastos generales (Nota 13)	(16)	-
Otros ingresos de explotación	438	29
Pérdidas por deterioro de activos financieros (neto)	-	-
Dotaciones a provisiones (neto)	-	-
Gastos financieros (Nota 12)	(422)	(81)
Resultado contable antes de impuestos	-	1
(Dif. Temporales) Aumentos en la base Imponible	-	-
(Dif. Temporales) Disminuciones en la base imponible	-	-
Base Imponible (resultado fiscal)	-	1
Cuota (1%)	-	-
Cuota líquida	-	-
Otros ajustes (neto)	-	-
Impuesto sobre beneficios	-	(1)



CLASE 8.^a



OP1136608

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 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 la Sociedad se halla sujeta 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 pendientes de inspección todos los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos que le son de aplicación.

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

No existen contingencias significativas que pudieran derivarse de una revisión por las autoridades fiscales.

16. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores con posterioridad al cierre del ejercicio.

17. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante el ejercicio 2023 y 2022 por los servicios de auditoría de cuentas, ascendieron a 4 miles de euros y 5 miles de euros, respectivamente (en el caso de los honorarios del ejercicio 2022 correspondiente a otro auditor). No habiendo prestado ningún otro servicio.

18. 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.



CLASE 8.^a



OP1136609

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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

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€ 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.



CLASE 8.ª



OP1136610

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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

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.



CLASE 8.^a



OP1136611

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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

En fecha 17 de julio de 2015, mediante escritura otorgada ante la Notario de Madrid D^a 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 Caución 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 D^a 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).



CLASE 8.ª



OP1136612

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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

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^a 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 Avaes 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^a 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 Avaes 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.



CLASE 8.^a



OP1136613

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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

Con fecha 9 de enero de 2019, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid D^ª 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.

2. Situación actual del fondo

2.1. Principales datos del activo

A 31 de diciembre de 2023 la cartera agrupada en el activo del Fondo contaba con las siguientes características:

Variables	Actual periodo (31/12/23)	Inicial (31/12/2022)
Número de activos vivos		
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



CLASE 8.^a



OP1136614

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS

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

2.2. Principales datos del pasivo

A 31 de diciembre de 2023 las características principales de los Valores y la Financiación Senior emitidos por el Fondo eran las siguientes:

Valores	Inicial periodo	Saldo actual (31/12/2023)
Valores (*)	86.000.000,00	86.000.000,00
Corrección VP Compensación PN	86.000.000,00	86.000.000,00
Total	0,00	0,00

(*) Con efectos de 30 de junio 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 2023, 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.
Administrador de los activos	Inmobérica de Gestión, S.L.U
Administrador de los activos	ACERTA

2.4. Evolución de las ventas y otros ingresos del Fondo

Durante el segundo semestre del ejercicio 2023 no se ha producido venta de inmuebles.



OP1136615

CLASE 8.ª**FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS****INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2023****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 (31/12/2023)	Amortización ejercicio 2023	% 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 2023 no hay ningún importe pendiente de pago de los Valores emitidos por el Fondo.

Durante el segundo semestre del ejercicio 2023, el Fondo ha pagado las siguientes comisiones por los conceptos de Administrador de los Activos Sareb, Sociedad Gestora y Agente de Cuentas 22.542,38 euros.

3. 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.

4. Hechos posteriores a 31 de diciembre de 2023

No se han producido hechos relevantes con posterioridad al 31 de diciembre de 2023.



CLASE 8.^a



OP1136616

FAB 2013 TEIDE, FONDO DE ACTIVOS BANCARIOS (EN LIQUIDACIÓN)

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

Reunidos los Administradores de Intermoney Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A., Sociedad Gestora de FAB 2013 TEIDE, Fondo de Activos Bancarios, en fecha 08 de marzo de 2024, y en cumplimiento de la Circular 6/2013, de 25 de septiembre, de la CNMV, modificada por la Circular 7/2014, de 27 de octubre y sus posteriores modificaciones y demás normativa aplicable, proceden a formular las cuentas anuales y el informe de gestión de dicho Fondo correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023 extendidas en 1 ejemplar, en papel timbrado del Estado, numerado correlativamente e impreso por una cara, conforme a continuación se detalla:

<u>Documento</u>	<u>Número de folios en papel timbrado</u>
Cuentas anuales	Del OP1136579 al OP1136608
Informe de Gestión	Del OP1136609 al OP1136615
Diligencia de Firmas	OP1136616

Firmantes

D. Javier de la Parte

D. Manuel González Escudero

Dña. Carmen Barrenechea Fernández