



Madrid Residencial I, Fondo de Titulización de Activos

Cuentas Anuales
31 de diciembre de 2018

Informe de Gestión
Ejercicio 2018

(Junto con el Informe de Auditoría)



KPMG Auditores, S.L.
Pº de la Castellana, 259 C
28046 Madrid

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales emitido por un Auditor Independiente

Al Consejo de Administración de Titulización de Activos, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización de Activos, S.A. (la "Sociedad Gestora")

INFORME SOBRE LAS CUENTAS ANUALES

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Madrid Residencial I, Fondo de Titulización de Activos (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Deterioro de los activos titulizados Véase Nota 6 de las cuentas anuales	
<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>La cartera de Activos Titulizados representa, al 31 de diciembre de 2018, la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos y, dada la naturaleza y objeto específicos del Fondo, la amortización de los bonos en cada fecha de pago se determina en la disponibilidad de liquidez obtenida en función de los cobros de principal e intereses de los activos titulizados, por lo que a efectos de la amortización de los bonos es necesario considerar cualquier corrección valorativa de los activos titulizados, basada en los criterios de estimación que se describen en la Nota 3 de la memoria adjunta.</p> <p>La estimación del deterioro de los Activos Titulizados conlleva un componente de juicio y dificultad técnica necesarios para la determinación de los parámetros a aplicar en el cálculo del deterioro. Por este motivo lo hemos considerado una cuestión clave de nuestra auditoría.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la revisión del proceso de estimación del deterioro de los Activos Titulizados, como la realización de procedimientos sustantivos sobre dicha estimación.</p> <p>Asimismo, nuestros procedimientos sustantivos en relación con la estimación del deterioro de los Activos Titulizados han consistido básicamente en:</p> <ul style="list-style-type: none">• Solicitud de confirmación a la entidad cedente sobre la existencia de los Activos Titulizados.• Evaluación de la integridad y exactitud de los Activos Dudosos.• Recálculo del deterioro de acuerdo a la normativa aplicable (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores).

Gestión de tesorería Véanse Notas 5, 7 y 8 de las cuentas anuales	
<i>Cuestión clave de la auditoría</i>	<i>Cómo se abordó la cuestión en nuestra auditoría</i>
<p>De conformidad con la legislación vigente y con lo descrito en su Folleto de emisión al momento de su constitución, el Fondo estima los flujos de caja de acuerdo a los cobros de principal e intereses de sus Activos Titulizados, así como también se estiman la amortización y pagos de los pasivos de acuerdo al orden de prelación de pagos establecida.</p> <p>Para cubrir las necesidades transitorias de liquidez derivadas de impagos o retrasos en los cobros previstos de los Activos Titulizados y siguiendo las condiciones y criterios de cálculo que deben regir su mantenimiento, se ha constituido un Fondo de Reserva, el cual en cada fecha de pago debe mantener un nivel mínimo requerido que depende de múltiples factores establecidos en el Folleto de emisión. El cumplimiento de este nivel es un indicador clave de la liquidez del Fondo y del cumplimiento de las estimaciones iniciales de los flujos de caja.</p> <p>El Fondo ha dispuesto parcialmente del Fondo de Reserva que se dotó en su constitución. Este hecho es indicativo de un aumento del riesgo de impago de las series de los bonos emitidos por el Fondo.</p> <p>Debido a la complejidad asociada a las citadas estimaciones de los cobros de los Activos Titulizados y, de las estimaciones de las amortizaciones y pagos de los pasivos de acuerdo al orden de prelación de pagos establecida, la gestión de la tesorería se ha considerado una cuestión clave de auditoría.</p>	<p>Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la revisión del proceso vinculado a los cobros y pagos estimados en el Folleto de acuerdo con el orden de prelación de pagos, así como la realización de procedimientos sustantivos sobre el orden de prelación de pagos.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hemos obtenido un entendimiento de los procedimientos y criterios empleados por la Sociedad Gestora del Fondo, para el cumplimiento normativo del folleto, al objeto de considerar que dichos criterios son adecuados y se aplican de manera consistente. • Hemos revisado al 31 de diciembre de 2018 que el Fondo cumple con los supuestos establecidos en su Folleto de emisión, contrastando dichas circunstancias con las registradas en contabilidad, considerando los cobros producidos y los pagos de los Pasivos del Fondo de acuerdo con el orden de prelación de pagos. • En relación con el Fondo de Reserva, hemos verificado el cumplimiento de las condiciones establecidas en el citado Folleto de emisión; asimismo, hemos evaluado otros factores que pueden afectar la liquidez del fondo, tales como el nivel de morosidad, nivel de adjudicados y correcciones de valor por repercusiones de pérdidas (impagos de pasivos).



Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2018 cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Gestora, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste 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 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores de la Sociedad Gestora son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados del Fondo, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

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

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

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

Nos comunicamos con los Administradores de la Sociedad Gestora de MADRID RESIDENCIAL I, Fondo de Titulización de Activos en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los Administradores de la Sociedad Gestora una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con el mismo para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.



Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Sociedad Gestora, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Informe adicional de conformidad con el artículo 36 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional de conformidad con el artículo 36 de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas de fecha 10 de abril de 2019.

Periodo de contratación

La Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad Gestora celebrada el 25 de septiembre de 2018 nos nombró como auditores del Fondo por un período de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

KPMG Auditores, S.L.

Inscrito en el R.O.A.C nº S0702

Juan Ignacio Llorente Pérez
Inscrito en el R.O.A.C: nº 20.412

10 de abril de 2019



**MADRID RESIDENCIAL I,
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS**

ÍNDICE

- Cuentas anuales
 - Balance
 - Cuenta de pérdidas y ganancias
 - Estado de flujos de efectivo
 - Estado de ingresos y gastos reconocidos
 - Memoria
 - Anexo I
- Informe de gestión
- Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

MADRID RESIDENCIAL I, F.T.A.

Balance
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2018	2017
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		382.780	410.281
I. Activos financieros a largo plazo	6	382.780	410.281
Activos titulizados		382.780	409.029
Certificados de transmisión de hipoteca		374.823	399.145
Activos dudosos – principal		7.997	9.971
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(40)	(87)
Derivados		-	1.252
Derivados de cobertura		-	1.252
II. Activos por impuestos diferido		-	-
III. Otros activos no corrientes		-	-
B) ACTIVO CORRIENTE		97.639	96.310
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta	7	8.208	8.345
V. Activos financieros a corto plazo	6	21.644	21.795
Activos titulizados		21.541	21.528
Certificados de transmisión de hipoteca		20.138	20.204
Activos dudosos – principal-		1.550	1.589
Activos dudosos –intereses-		36	45
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(276)	(412)
Intereses y gastos devengados no vencidos		83	91
Intereses vencidos e impagados		10	11
Derivados	11	-	-
Derivados de cobertura		-	-
Otros Activos financieros		103	267
Deudores y otras cuentas a cobrar		103	267
VI. Ajustes por periodificaciones		-	1
Otros		-	1
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	67.787	66.169
Tesorería		67.787	66.169
TOTAL ACTIVO		480.419	506.591

MADRID RESIDENCIAL I, F.T.A.

Balance
31 de diciembre

PASIVO	Nota	Miles de euros	
		2018	2017
A) PASIVO NO CORRIENTE		452.310	477.231
I. Provisiones a largo plazo		-	-
II. Pasivos financieros a largo plazo	9	452.310	477.231
Obligaciones y otros valores emitidos		182.272	206.903
Series no subordinadas		182.272	206.903
Deudas con entidades de crédito		269.928	270.328
Préstamo subordinado		84.957	84.957
Otras deudas con entidades de crédito		197.300	197.300
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(12.329)	(11.929)
Derivados		110	-
Derivados de cobertura		110	-
III. Pasivo por impuesto diferido		-	-
B) PASIVO CORRIENTE		28.352	28.180
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-	-
V. Provisiones a corto plazo		-	-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	9	28.288	28.156
Obligaciones y otros valores emitidos		21.707	21.811
Series no subordinadas		21.688	21.793
Intereses y gastos devengados no vencidos		19	18
Deudas con entidades de crédito		6.498	6.300
Intereses y gastos devengados no vencidos		72	68
Intereses vencidos e impagados		6.426	6.232
Derivados		82	40
Derivados de cobertura	11	82	40
Otros pasivos financieros		1	5
Otros		1	5
VII. Ajustes por periodificaciones		64	24
Comisiones		16	17
Comisión sociedad gestora		9	10
Comisión administrador		5	5
Comisión agente financiero/pagos		2	2
Otros		48	7
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		(243)	1.180
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-	-
IX. Coberturas de flujos de efectivo	11	(243)	1.180
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos		-	-
TOTAL PASIVO		480.419	506.591

MADRID RESIDENCIAL I F.T.A.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias
31 de diciembre

	Nota	Miles de euros	
		2018	2017
1. Intereses y rendimientos asimilados		2.235	2.667
Activos titulizados	6	2.235	2.667
2. Intereses y cargas asimilados	9	(923)	(820)
Obligaciones y otros valores emitidos		(165)	(178)
Deudas con entidades de crédito		(646)	(638)
Otros pasivos financieros	8	(112)	(4)
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos efectivo (neto)	11	71	(284)
A) MARGEN DE INTERESES		1.383	1.563
4. Resultado de operaciones financieras (neto)		-	-
5. Diferencias de cambio (neto)		-	-
6. Otros ingresos de explotación		9	-
7. Otros gastos de explotación		(864)	(626)
Servicios exteriores		(702)	(455)
Servicios de profesionales independientes		(702)	(455)
Otros gastos de gestión corriente		(162)	(171)
Comisión sociedad gestora		(89)	(95)
Comisión administrador		(45)	(47)
Comisión agente financiero/pagos		(22)	(24)
Otros gastos		(6)	(5)
8. Deterioro de activos financieros (neto)		(1.510)	(2.224)
Deterioro neto de activos titulizados	6	(1.510)	(2.224)
9. Dotaciones a provisiones (neto)		-	-
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	7	582	294
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)	10	400	993
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-	-
12. Impuesto sobre beneficios		-	-
C) RESULTADO DEL PERIODO		-	-

MADRID RESIDENCIAL I, F.T.A.

Estado de Flujos de Efectivo
31 de diciembre

	Miles de euros	
	2018	2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.429	1.552
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	1.577	1.719
Intereses cobrados de los activos titulizados	2.253	2.711
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	(165)	(184)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	52	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	-	(359)
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	(449)	(449)
Otros intereses cobrados / pagados (neto)	(114)	-
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	(157)	(167)
Comisión sociedad gestora	(90)	(95)
Comisión administrador	(45)	(48)
Comisión agente financiero/pagos	(22)	(24)
3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación	9	-
Otros cobros de explotación	9	-
B) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN	189	(17)
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos	855	444
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados	16.186	16.101
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados	6.785	6.191
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	768	89
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	1.851	1.242
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	(24.735)	(23.179)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(666)	(461)
Pagos a Administraciones públicas	-	-
Otros cobros y pagos	(666)	(461)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	1.618	1.535
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	8 66.169	64.634
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	8 67.787	66.169

MADRID RESIDENCIAL I, F.T.A.

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos
31 de diciembre

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Miles de euros	
	2018	2017
1. Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
- Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-	-
2. Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias/(pérdidas) por valoración	(1.352)	2.342
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	(1.352)	2.342
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	(71)	284
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	1.423	(2.626)
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-	-
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias/(pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el período	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)	-	-

MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

Memoria correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2018

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS (en adelante, “el Fondo”), se constituyó mediante escritura pública el 26 de diciembre de 2008, agrupando inicialmente un importe total de participaciones hipotecarias y certificados de transmisión de hipoteca de 805.000.000 euros. La fecha de desembolso que marcó el inicio del devengo de los derechos de sus activos y pasivos fue el 30 de diciembre de 2008 (Nota 6).

La sociedad gestora del Fondo es Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante, “la Sociedad Gestora”) (ver Nota 1.e).

Con fecha 23 de diciembre de 2008 la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “la CNMV”) verificó y registró la constitución del Fondo, su folleto de emisión, así como la emisión inicial de bonos de titulización por importe de 607.700.000 euros (Nota 9).

El activo del Fondo está integrado por certificados de transmisión de hipoteca derivados de préstamos concedidos por Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia) a personas físicas residentes en territorio español, con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango, sobre viviendas terminadas valoradas por una sociedad de tasación y cuyo otorgamiento se sometió a la legislación española.

El Fondo constituye un patrimonio separado y cerrado carente de personalidad jurídica, que está integrado en cuanto a su activo por los certificados de transmisión de hipoteca que agrupe y, en cuanto a su pasivo, por los bonos de titulización emitidos y los préstamos en cuantía y condiciones financieras tales que el valor patrimonial neto del Fondo sea nulo.

El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de certificados de transmisión de hipoteca de préstamos que adquiera de entidades de crédito, en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los activos titulizados que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada recogidos en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la liquidación anticipada cuando el importe de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del inicial, siempre que lo recibido por la liquidación de los activos sea suficiente para amortizar las obligaciones pendientes de los titulares de los bonos, y siempre de acuerdo con el orden de prelación de pagos y que se hayan obtenido las autorizaciones necesarias para ello de las autoridades competentes.

c) Recursos disponibles del Fondo

Los recursos disponibles en cada fecha de pago para hacer frente a las obligaciones de pago, serán el importe depositado en la cuenta de tesorería, que está compuesto por:

1. Cualquier cantidad en concepto de intereses ordinarios devengados y reembolso de principal correspondientes a los préstamos hipotecarios agrupados en el Fondo (correspondientes a los tres periodos de cálculo inmediatamente anteriores a esa fecha de pago);
2. Las cantidades que compongan en cada momento el fondo de reserva;
3. Los rendimientos producidos por dichos importes en la cuenta de tesorería;
4. En su caso, la cantidad neta percibida por el Fondo en virtud del contrato de permuta de intereses; y
5. En su caso, cualesquiera otras cantidades que hubiera percibido el Fondo correspondientes a los préstamos hipotecarios agrupados en el mismo (correspondientes a los tres meses naturales inmediatamente anteriores a esa fecha de pago).

d) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del Fondo se aplicarán el régimen de prelación de pagos establecido para los recursos disponibles, que es el siguiente:

1. Gastos ordinarios y gastos extraordinarios del Fondo, e impuestos de los que el Fondo sea el sujeto pasivo.

2. Pago de la comisión de la Sociedad Gestora.
3. Pago, en su caso, de la cantidad neta a pagar por el Fondo en virtud del contrato de permuta financiera de intereses.
4. Pago de intereses de los bonos.
5. Pago de los intereses devengados por el préstamo B. Se postergará pasando a ocupar la posición (7) en el caso de que: a) El saldo nominal pendiente de cobro acumulado de los certificados fallidos, los que sean superiores al 12% del saldo inicial, el último día del periodo de cálculo inmediatamente anterior a la fecha de pago; b) Los bonos no hubiesen sido amortizados en su totalidad o no fueran a ser totalmente amortizados en esa fecha de pago.
6. Retención y aplicación de la cantidad disponible para amortización.
7. En el caso de que concurra la situación descrita en el número (5) anterior, pago de los intereses devengados por el préstamo B.
8. Retención de la cantidad suficiente para mantener el fondo de reserva requerido.
9. En su caso, pago de la cantidad a satisfacer por el Fondo que corresponda al pago liquidativo del contrato de permuta financiera de intereses.
10. Pago de los intereses devengados por el préstamo de cupón corrido.
11. Pago de los intereses devengados por el préstamo para constitución del fondo de reserva.
12. Pago de los intereses devengados por las disposiciones bajo el crédito subordinado.
13. Amortización del principal del préstamo cupón corrido.
14. Amortización del principal del préstamo para constitución del fondo de reserva.
15. Reembolso de las cantidades dispuestas del crédito subordinado.
16. Pago del margen de intermediación financiera, trimestralmente en cada Fecha de Pago, por una cantidad igual a la diferencia positiva en cada Fecha de Pago entre los Recursos Disponibles y la suma de cantidades comprendidas entre la posición primera (1ª) y la décimo quinta (15ª) del Orden de Prelación de Pagos o del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

Otras reglas

En el supuesto de que los recursos disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Los recursos disponibles del Fondo, se aplican a los distintos conceptos mencionados en el apartado anterior, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago.
2. Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente fecha de pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto del que se trate.
3. Las cantidades debidas por el Fondo no satisfechas en sus respectivas fechas de pago no devengarán intereses adicionales.

e) Gestión del Fondo

De acuerdo con la normativa legal aplicable a los fondos de titulización, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a sociedades gestoras de fondos de titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

La Sociedad Gestora percibe por su gestión una comisión cuyo desglose y criterios de determinación se presentan en el Estado S.05.5 (Cuadro A) del Anexo de la memoria.

f) Administrador de los activos titulizados

Bankia (anteriormente Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid) percibe un porcentaje por el saldo de la cartera al inicio del periodo en contraprestación a los servicios que lleva a cabo como administrador de los activos titulizados.

g) Agente Financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo realizó con Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia), un contrato de agencia financiera, que tiene las siguientes características principales:

- Agente Financiero y garante de disponibilidad de fondos en cada fecha de pago.
- Agente de pagos de los intereses y amortizaciones de los bonos de titulización.

- El contrato tiene vencimiento en la fecha en que se proceda a la liquidación del Fondo, no obstante, cabe la denuncia previa con una antelación mínima de dos meses por parte del agente de pagos.
- El agente de pagos recibirá de la Sociedad Gestora como contraprestación por los servicios prestados en virtud del presente contrato una remuneración anual integrada por una comisión variable anual igual al resultado de aplicar un cuarto del 0,005% sobre el saldo nominal pendiente de cobro de los certificados entre cuatro, en la fecha de pago inmediatamente anterior a la fecha de pago en que deba abonarse la misma, pagadera en cada fecha de pago.

Como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y Standard & Poor's a Caja Madrid (actualmente Bankia), con fecha 30 de marzo de 2011 se procedió a sustituir a Caja Madrid (actualmente Bankia) en todas sus funciones por Bankinter.

Como consecuencia de la bajada de calificación de S&P a Bankinter, con fecha 4 de enero de 2012 se procedió a sustituir a Bankinter en todas sus funciones por Banco Santander.

Como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y S&P a Banco Santander, con fecha 24 de octubre de 2012 se procedió a la modificación del contrato de servicios financieros con objeto de adecuar los criterios para que Banco Santander fuera contrapartida elegible y continuara como agente financiero del Fondo.

Con fecha 17 de diciembre de 2014 se procedió a sustituir a Banco Santander en todas sus funciones por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria.

Con fecha 15 de diciembre de 2017 se procedió a sustituir a Banco Bilbao Vizcaya Argentaria en todas sus funciones por Banco Santander.

Con fecha 21 de diciembre de 2018, se ha procedido a sustituir a Banco Santander en todas sus funciones por Bankia.

h) Contraparte del swap

La Sociedad Gestora concertó en representación y por cuenta del Fondo, con Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia) un contrato de permuta financiera de intereses o swap.

Con fecha 12 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid (actualmente Bankia) en todos sus obligaciones por BBVA, como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y Standard & Poor's a Caja Madrid (actualmente Bankia) con fecha 30 de marzo de 2011.

Durante el ejercicio 2012, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de BBVA, lo que afectó al contrato de permuta financiera. Tras este hecho, por solicitud de Bankia, como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BBVA acordaron modificar el contrato de permuta financiera con objeto de adaptarlo al criterio actual de las agencias de calificación y de modificar los supuestos de descenso de calificación. Asimismo, se procedió a abrir una cuenta en Banco Santander para el depósito de colateral, de acuerdo con lo establecido en el folleto. Este depósito fue cancelado el 4 de junio de 2014 como consecuencia de la subida de calificación crediticia de BBVA.

i) Contraparte de los préstamos subordinados

En la fecha de desembolso el Fondo recibió de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia) un préstamo subordinado, un Préstamo B, un préstamo cupón corrido y un préstamo participativo.

j) Normativa legal

El Fondo está regulado conforme a:

- (i) La escritura de constitución del Fondo.
- (ii) Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial que deroga el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo y los artículos de la Ley 19/1992, de 7 de julio, que hacían referencia a fondos de titulización hipotecaria.
- (iii) Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores
- (iv) La Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización. Esta Circular, que se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 30 de abril de 2016 y entró en vigor el día siguiente a su publicación, derogó la Circular 2/2009, de 25 marzo, de la CNMV y sus sucesivas modificaciones, que regulaban los mismos aspectos.
- (v) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

k) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto sobre Sociedades. Se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

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 flujo de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06 que se recogen como Anexo I. Las cuentas anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del ejercicio 2018. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien las presentes cuentas anuales han sido formuladas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de las cuentas anuales

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los administradores han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir ajuste de valores de los activos y pasivos afectados. Si como consecuencia de estas revisiones o de hechos futuros se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en las cuentas anuales de ese período y de periodos sucesivos.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (Nota 3.l).
- El valor razonable de la permuta financiera de intereses o swap (Nota 3.k).

c) Comparación de la información

Los administradores de la Sociedad Gestora presentan, a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2018, las correspondientes al ejercicio anterior, por lo que, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2017 se presenta, exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2018 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2017.

d) Agrupación de partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo y estado de ingresos y gastos reconocidos.

e) 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.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

a) Empresa en funcionamiento.

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

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

c) Corriente y no corriente

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.

d) Activos dudosos

El valor en libros de los epígrafes de “Activos dudosos” recoge el importe total de los instrumentos de deuda y derechos de crédito que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente, salvo que proceda clasificarlos como fallidos.

Se consideran activos fallidos aquéllos instrumentos de deuda y derechos de crédito, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considere remota su recuperación y proceda darlos de baja del activo. El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en el folleto del Fondo se recoge en el estado S.05.4 Cuadro A que se adjunta en el Anexo al informe de gestión.

e) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

- Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican aquellos 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.

En esta categoría se incluyen los derechos de crédito que dispone el Fondo en cada momento.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

En este epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los derechos de crédito, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

Así mismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los bonos de titulización.

g) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos financiero siempre que de acuerdo con 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.

- Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican, principalmente, aquellos pasivos financiero emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, las obligaciones, bonos y pagarés de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registran en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se consideran costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la sociedad gestora si hubiere, las tasas del órgano regulador, los costes de registro de los folletos de emisión, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

Las pérdidas incurridas en el periodo son repercutidas a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida “Repercusión de pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe correspondiente a las pérdidas a repercutir a un pasivo financiero es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados y se presenta separadamente en el balance en las correspondientes partidas específicas de “Correcciones de valor por repercusión de pérdidas”.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

Dicha reversión se registra como un gasto en la partida “Repercusión de pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se puede realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.

h) Comisión variable

En caso de existir comisiones u otro tipo de retribución variable, como consecuencia de la intermediación financiera, que se determine por la diferencia positiva entre los ingresos y los gastos devengados por el Fondo en el periodo, el importe de la misma se utilizará en primer lugar, para detraer las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. Si, tras la detracción, continúan existiendo pasivos corregidos por imputación de pérdidas, no se procederá a registrar comisión variable alguna. En consecuencia, sólo se producirá el devengo y registro de la comisión variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.

El importe positivo que resulte una vez realizada la detracción, se registrará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo en concepto de comisión variable y únicamente será objeto de liquidación en la parte que no corresponda a las plusvalías de la cartera de negociación o de derivados de cobertura, ni de beneficios de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional, ni aquellos provenientes de la adjudicación, dación o adquisición de bienes. El importe correspondiente a los beneficios reconocidos por los conceptos indicados se diferirá, en la partida de periodificaciones del pasivo del balance “Comisión variable”, hasta la baja efectiva, por liquidación o venta, de los activos o pasivos que las han ocasionado y siempre que existan fondos previstos suficientes para abonar los compromisos contractualmente fijados con los titulares de las emisiones del Fondo.

Cuando la diferencia obtenida conforme al apartado anterior sea negativa se repercutirá a los pasivos del Fondo conforme a lo previsto en el apartado anterior.

La diferencia entre los ingresos y los gastos devengados incluirá, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones, las pérdidas o ganancias de la cartera de negociación y las diferencias que se originen en el proceso de conversión de las partidas monetarias en moneda extranjera a la moneda funcional y cualquier otro rendimiento o retribución devengado en el período, distinto de esta comisión variable, a percibir por el cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia comisión variable y el gasto por impuesto sobre beneficios.

Cuando, de acuerdo con el folleto o la escritura de constitución, el cálculo de la retribución variable no se determine como la diferencia entre los ingresos y gastos devengados por el Fondo en el período, la retribución variable devengada de acuerdo con las condiciones contractuales se registrará como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo. La diferencia entre la totalidad de ingresos y gastos del periodo, incluyendo la propia comisión variable:

- Cuando sea positiva se utilizará en primer lugar para detraer las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. El importe positivo que resulte tras dicha detracción se registrará como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias del Fondo en la partida de “Dotación provisión por margen de intermediación” con cargo a la partida de “Provisión por margen de intermediación”.
- Cuando resulte negativa se repercutirá, en primer lugar, contra la “Provisión por margen de intermediación” dotada en períodos anteriores, y el importe restante será repercutido a los pasivos emitidos por el Fondo, comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, y continuando por el pasivo más subordinado.

i) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo.

j) Impuesto sobre Sociedades

El gasto, en su caso, por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes de acuerdo con los criterios fiscales, y consideradas las diferencias temporarias en caso de existencia.

k) Coberturas contables

El Fondo utiliza derivados financieros negociados de forma bilateral con la contraparte fuera de mercados organizados (“derivados OTC”).

Mediante esta operación de cobertura, uno o varios instrumentos financieros, denominados instrumentos de cobertura, son designados para cubrir un riesgo específicamente identificado que puede tener impacto en la cuenta de pérdidas y ganancias, como consecuencia de variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo de una o varias partidas cubiertas.

En relación a los derivados financieros, se considera valor razonable el importe por el que puede ser intercambiado un activo o liquidado un pasivo entre partes interesadas y debidamente informadas, que realicen una transacción en condiciones de independencia mutua. Para ello se obtienen referencias y precios comparables en mercados activos o se usan técnicas de valoración y metodologías generalmente aceptadas para la determinación de los precios.

Todos los derivados financieros (incluso los contratados inicialmente con la intención de que sirvieran de cobertura) que no reúnen las condiciones que permiten considerarlos como de cobertura se trata a efectos contable como “derivados de negociación”.

A los efectos de su registro y valoración, las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- Cobertura del valor razonable: cubre la exposición a los cambios en el valor razonable de activos o pasivos reconocidos o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una parte concreta de los mismos, atribuible a un riesgo en particular que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los cambios de valor del instrumento de cobertura y de la partida cubierta atribuibles al riesgo cubierto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Cobertura de los flujos de efectivo: cubre la exposición a la variación de los flujos de efectivo que se atribuya a un riesgo concreto asociado a activos o pasivos reconocidos o a una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias. La cobertura del riesgo de tipo de cambio de un compromiso en firme puede ser contabilizada como una cobertura de los flujos de efectivo. La parte de la ganancia o la pérdida del instrumento de cobertura que se haya determinado como cobertura eficaz, se reconoce en el estado de ingresos y gastos reconocidos con signo positivo (valor razonable a favor del Fondo) o negativo (valor razonable en contra del Fondo), transfiriéndose a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio o ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado.

El Fondo únicamente ha suscrito operaciones de cobertura de flujos de efectivo para cubrir el riesgo de interés, no habiéndose contratado coberturas del riesgo de crédito de los intereses, puesto que este riesgo es asumido por los acreedores del Fondo, que en caso de que no se generen recursos suficientes estarán a lo establecido en el orden de prelación de pagos que figura en el folleto de emisión de los bonos de titulización emitidos. Dado que los flujos de la cartera de activos financieros titulizados del Fondo están referenciados a tipos de interés o a períodos de revisión de tipos distintos a los flujos de la cartera de los pasivos financieros emitidos, este riesgo se cubre con la contratación de una o varias permutas financieras mediante las cuales el Fondo recibe y entrega flujos variables, siendo la realidad económica de la transacción asegurar la estructura financiera del Fondo.

Una cobertura se considera altamente eficaz si, al inicio y durante la vida, el Fondo puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo de la partida cubierta que sea atribuibles al riesgo cubierto sean compensados casi completamente por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo del instrumento de cobertura, y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto del resultado de la partida cubierta.

De acuerdo con el apartado 9 de la norma 16^a de la Circular 2/2016 de la CNMV, las coberturas contratadas por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo son consideradas altamente eficaces porque se cumple que:

- i. Los flujos recibidos de los activos titulizados correspondientes al riesgo cubierto son iguales y se obtienen en el mismo plazo que los que se entregan a la entidad de contrapartida de la permuta financiera.
- ii. Los flujos recibidos de la entidad de contrapartida de la permuta financiera son iguales y se obtienen en el mismo plazo que el importe a entregar a los pasivos emitidos correspondientes al riesgo cubierto.

Cuando en algún momento deja de cumplirse esta relación, las operaciones de coberturas dejarían de ser tratadas como tales y reclasificadas como derivados de negociación registrándose de acuerdo con su naturaleza.

l) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros del Fondo es corregido por la Sociedad Gestora con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. De forma simétrica se reconoce en los pasivos financieros, y atendiendo al clausulado del contrato de constitución del Fondo, una reversión en el valor de los mismos con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- **Activos titulizados**

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido.

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtiene durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumentos o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tienen en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización, menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha que se refieran los estados financieros, determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

Cuando se renegocian o modifican las condiciones de los instrumentos de deuda se utiliza el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produce por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

El descuento de los flujos de efectivo no es necesario realizarlo cuando su impacto cuantitativo no es material. En particular, cuando el plazo previsto para el cobro de los flujos de efectivo es igual o inferior a tres meses.

En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en métodos estadísticos.

No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación de lo previsto en los párrafos anteriores no puede ser inferior a la que obtenga de la aplicación para los activos dudosos de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados, que calculan las pérdidas por deterioro en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación:

- Tratamiento general

	(%)
Hasta 6 meses	25
Más de 6 meses, sin exceder de 9	50
Más de 9 meses, sin exceder de 12	75
Más de 12 meses	100

La escala anterior también se aplica, por acumulación, al conjunto de operaciones que el Fondo mantiene con un mismo deudor, en la medida que en cada una presente impagos superiores a tres meses. A estos efectos, se considera como fecha para el cálculo del porcentaje de cobertura la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, o la de la calificación de los activos como dudosos si es anterior.

- Operaciones con garantía inmobiliaria

A los efectos de estimar el deterioro de los activos financieros calificados como dudosos, el valor de los derechos reales recibidos en garantía, siempre que sean primera carga y se encuentren debidamente constituidos y registrados a favor del Fondo o, en su caso, de la entidad cedente, se estima, según el tipo de bien sobre el que recae el derecho real, con los siguientes criterios:

- (i) Vivienda terminada residencia habitual del prestatario. Incluye las viviendas con cédula de ocupación en vigor donde el prestatario vive habitualmente y tiene los vínculos personales más fuertes. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

- (ii) Fincas rústicas en explotación, y oficinas, locales y naves polivalentes terminadas. Incluye terrenos no declarados como urbanizables en los que no está autorizada la edificación para usos distintos a su naturaleza agrícola, forestal o ganadera; así como los inmuebles de uso polivalente, vinculados o no a una explotación económica, que no incorporan características o elementos constructivos que limiten o dificulten su uso polivalente y por ello su fácil realización en efectivo. La estimación del valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 70%.
- (iii) Viviendas terminadas (resto). Incluye las viviendas terminadas que, a la fecha a que se refieren los estados financieros, cuentan con la correspondiente cédula de habitabilidad u ocupación expedida por la autoridad administrativa correspondiente pero que no están calificadas para su consideración en el apartado (i) anterior. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 60%.
- (iv) Parcelas, solares y resto de activos inmobiliarios. El valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación ponderado por un 50%.
- (v) En el supuesto en que la Sociedad Gestora no haya recibido la información necesaria para determinar el tipo de bien sobre el que recae la garantía, el valor de los derechos recibidos en garantía es como máximo el valor de tasación, ponderado por un 80%.

La cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como “activos dudosos” a que se refieren los apartados anteriores se debe estimar aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, estimada de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y sobre la base de la fecha más antigua que permanezca incumplida, los porcentajes señalados en el primer cuadro del apartado “Tratamiento general” de esta Nota.

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiestan utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, se considera remota la recuperación de algún importe, éste se da de baja del activo, sin perjuicio de, en tanto le asistan derechos al Fondo, pueda continuar registrando internamente sus derechos de cobro hasta su extinción por prescripción, condonación u otras causas. La reversión del deterioro, cuando el importe de la pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses sobre la base de los términos contractuales se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados como dudosos. El criterio anterior se entiende sin perjuicio de la recuperación del importe de la pérdida por deterioro que, en su caso, se deba realizar por transcurso del tiempo como consecuencia de utilizar en su cálculo el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados. En todo caso, este importe se reconoce como una recuperación de la pérdida por deterioro.

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro de los ejercicios 2018 y 2017 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

m) Activos no corrientes mantenidos para la venta

En esta categoría se incluyen, en su caso, los activos recibidos por el Fondo para la satisfacción, total o parcial, de activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad.

La clasificación y presentación en balance de estos activos se lleva a cabo tomando en consideración el fin al que se destinan.

El Fondo registra, en su caso, un activo como activo no corriente mantenido para la venta si su valor contable se recuperará, fundamentalmente, a través de su venta, en lugar de por su uso continuado, y siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- El activo ha de estar disponible en sus condiciones actuales para su venta inmediata, sujeto a los términos usuales y habituales para su venta; y
- Su venta ha de ser altamente probable.

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se registran, en el momento de su reconocimiento inicial, por su valor razonable menos los costes de venta, que son, al menos, del 25% de su valor razonable. En estos supuestos se presume la inexistencia de beneficio, excepto que haya evidencia suficiente; en particular, se considera que no hay evidencia suficiente cuando la valoración, realizada por experto independiente, tenga una antigüedad superior a seis meses.

Posteriormente los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable, neto de los costes de venta estimados.

Las pérdidas por deterioro de estos activos, debidas a reducciones de su valor en libros hasta su valor razonable (menos los costes de venta) se reconocen, en su caso, en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las ganancias de un activo no corriente en venta, por incrementos posteriores de valor razonable (menos los costes de venta), aumentan su valor en libros, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

Aquellos activos adjudicados que no cumplan los requisitos para su registro como activos no corrientes mantenidos para la venta se clasifican de acuerdo a su naturaleza según el fin para el que el activo sea dedicado.

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el ejercicio 2018 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 incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

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

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos.

- Riesgo de tipo de interés

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

Desde su constitución la Sociedad Gestora contrató, por cuenta del Fondo una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por los flujos de los bonos más un Spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para reprecia activos y pasivos, así como las distintas fechas de repreciaación.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como préstamos subordinados, etc..., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los activos titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 9 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

La exposición al riesgo surge por la concentración geográfica respecto de los deudores de los activos titulizados cedidos al Fondo, a cuyo nivel de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre las diferentes áreas geográficas, pudiera afectar a los pagos de los activos titulizados que respaldan la emisión de los bonos de titulización del Fondo.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los deudores finales de los créditos cedidos al Fondo, en el caso de que no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo recogidos en su folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo son repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tienen impacto patrimonial en el Fondo.

Dada la situación actual de los mercados financieros derivada de la crisis económica acontecida en los últimos años en España y en relación con los riesgos a los que están expuestos los tenedores de los bonos, hay que señalar que el aumento de los activos titulizados dudosos y, en su caso, de los activos adjudicados, podrían ser causa de la falta de liquidez o incapacidad de recuperación de la totalidad de los activos que respaldan el saldo de los bonos emitidos, que unido a la disposición del Fondo de Reserva por debajo de los niveles mínimos establecidos en el folleto de emisión, aumentan el riesgo de impago de las series de los bonos emitidos por el Fondo.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre de los ejercicios 2018 y 2017:

	Miles de euros	
	2018	2017
Activos titulizados	404.321	430.557
Otros activos financieros	103	267
Derivados	-	1.252
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	67.787	66.169
Total riesgo	472.211	498.245

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de activos financieros a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2018		
	No corriente	Corriente	Total
Activos titulizados			
Certificados de transmisión de hipoteca	374.823	20.138	394.961
Activos dudosos - principal	7.997	1.550	9.547
Activos dudosos - intereses	-	36	36
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(40)	(276)	(316)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	83	83
Intereses vencidos e impagados	-	10	10
	<u>382.780</u>	<u>21.541</u>	<u>404.321</u>
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	103	103
	<u>-</u>	<u>103</u>	<u>103</u>

	Miles de euros		
	2017		
	No corriente	Corriente	Total
Activos titulizados			
Certificados de transmisión de hipoteca	399.145	20.204	419.349
Activos dudosos - principal	9.971	1.589	11.560
Activos dudosos - intereses	-	45	45
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(87)	(412)	(499)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	91	91
Intereses vencidos e impagados	-	11	11
	<u>409.029</u>	<u>21.528</u>	<u>430.557</u>
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	267	267
	<u>-</u>	<u>267</u>	<u>267</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	1.252	-	1.252
	<u>1.252</u>	<u>-</u>	<u>1.252</u>

6.1 Activos titulizados

Los certificados de transmisión de hipoteca tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Están representados por un título múltiple representativo de los derechos.
- El cedente se compromete a sustituir, cada doce meses, el título múltiple emitido por él mismo, representativo de los certificados de transmisión de hipoteca, por uno nuevo que recoja las nuevas características de las mismas como consecuencia de las modificaciones habidas en los tipos de interés y en los principales de los préstamos.
- Participan de la totalidad del principal de préstamos que han servido de base para la titulización.
- El interés que devenga es el del tipo de interés nominal del préstamo del que representa cada derecho.
- Los préstamos participados son todos a tipo de interés variable, con períodos de revisión periódicos. Algunos préstamos tienen un período inicial a tipo fijo.

- Se emiten por el plazo restante de vencimiento de los préstamos participados y dan derecho al titular del derecho a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal, incluyendo amortizaciones anticipadas, reciba la entidad emisora por los préstamos participados, así como la totalidad de los intereses que reciba la entidad emisora por dichos préstamos.
- El cobro del emisor de los certificados de transmisión de hipoteca en concepto de principal o intereses se realizará diariamente. De acuerdo con la escritura de constitución todos los cobros y pagos se realizan mediante una cuenta abierta a nombre del Fondo en el agente financiero denominada “Cuenta de Tesorería”.
- La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por impago de los deudores hipotecarios ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorga garantías o avales ni se establece pactos de recompra de tales derechos.
- Los certificados de transmisión de hipoteca sólo pueden ser transmitidos a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.
- Los certificados de transmisión de hipoteca representados en un título múltiple se encuentran depositados en el Agente Financiero.
- Las características mínimas que deben cumplir los préstamos hipotecarios participados que se recogen en la escritura de constitución del Fondo fueron verificadas mediante la aplicación de procedimientos estadísticos por los auditores designados por la Sociedad Gestora, habiendo emitido éstos un informe al concluir dicha verificación. Los defectos o desviaciones que se pusieron de manifiesto en dicho informe fueron subsanados posteriormente por cada emisor de certificados de transmisión de hipoteca. Las características comentadas son las siguientes:
 - Los préstamos han de estar garantizados por hipotecas inmobiliarias.
 - Que todos los préstamos están garantizados por hipoteca inmobiliaria inscrita en el Registro de la Propiedad y, o bien está constituida con rango de primera hipoteca o bien el cedente dispone de la documentación acreditativa de la cancelación económica de las deudas garantizadas por las cargas registrales previas, sobre el pleno dominio de todas y cada una de las fincas en cuestión, según consta en las escrituras públicas en que se formalizaron los Préstamos Hipotecarios y en la documentación adicional aportada de los mismos.

- El valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la “Cartera previa” de las entidades coincide con el que aparece en el certificado de tasación emitido por la entidad que efectuó la tasación.
 - Los bienes hipotecados fueron tasados por sociedades inscritas en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 685/1982 de 17 de marzo, modificado por el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto.
 - Los bienes hipotecados han de estar asegurados contra daños por el valor a efectos de seguro fijado por la tasación del inmueble, o por el valor que haya resultado a efectos de seguro, o por el valor inicial del préstamo o al menos, por el saldo del préstamo.
- Los certificados de transmisión de hipoteca de acuerdo con la escritura de constitución del Fondo comenzaron a devengar intereses desde la fecha de constitución que se produjo el 26 de diciembre de 2008.
 - Tal y como refleja el Folleto, en general, el Cedente, respecto a los Préstamos Hipotecarios que administre, se comprometerá en la Escritura de Constitución frente a la Sociedad Gestora y al Fondo:
 - (i) A realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los Préstamos Hipotecarios, ya sea en vía judicial o extrajudicial, en las condiciones establecidas en el siguiente apartado.
 - (ii) A realizar cuantos actos sean necesarios para mantener o ejecutar las garantías y obligaciones que se deriven de los Préstamos Hipotecarios.
 - En caso de liquidación anticipada del Fondo, el emisor tendrá derecho de tanteo para recuperar los certificados de transmisión de hipoteca emitidos, correspondientes a préstamos no amortizados, en el momento de la liquidación, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora.

Este derecho de tanteo no implica un pacto o declaración de los certificados de transmisión de hipoteca.

En el supuesto de que el emisor acordara la modificación del tipo de interés de algún préstamo, seguirán correspondiendo al Fondo la totalidad de los intereses ordinarios devengados por éste.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el movimiento de los activos titulizados ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	2018			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Certificados de transmisión de hipoteca	419.349	-	(24.388)	394.961
Activos dudosos - principal	11.560	-	(2.013)	9.547
Activos dudosos - intereses	45	-	(9)	36
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(499)	-	183	(316)
Intereses y gastos devengados no vencidos	91	2.217	(2.225)	83
Intereses vencidos e impagados	11	-	(1)	10
	<u>430.557</u>	<u>2.217</u>	<u>(28.453)</u>	<u>404.321</u>
	Miles de euros			
	2017			
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	Saldo final
Activos titulizados				
Certificados de transmisión de hipoteca	442.776	-	(23.427)	419.349
Activos dudosos - principal	13.479	-	(1.919)	11.560
Activos dudosos - intereses	60	-	(15)	45
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(657)	-	158	(499)
Intereses y gastos devengados no vencidos	122	2.629	(2.660)	91
Intereses vencidos e impagados	9	2	-	11
	<u>455.789</u>	<u>2.631</u>	<u>(27.863)</u>	<u>430.557</u>

El saldo registrado como disminuciones de los certificados de transmisión hipotecaria incluye a 31 de diciembre de 2018, 2.825 miles de euros (2017: 2.879 miles de euros) que se corresponden con el principal de los activos titulizados considerado como fallidos y que han sido dados de baja de balance durante el ejercicio o dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el movimiento de los derechos crédito fallidos ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Saldo inicial	18.460	16.728
Adiciones	1.573	1.732
Recuperaciones de fallidos en efectivo	-	-
Recuperaciones de fallidos por adjudicaciones o adquisiciones de activos	-	-
Saldo final	<u>20.033</u>	<u>18.460</u>

Al 31 de diciembre de 2018 la tasa de amortización anticipada del conjunto de certificados de transmisión de hipoteca fue del 1,64% (2017: 1,41%).

Al 31 de diciembre de 2018 el tipo de interés medio de los activos titulizados era del 0,55% (2017: 0,62%), con un tipo de interés nominal máximo de 5,95% (2017: 5,95%) y mínimo del 0,01% (2017: 0,03%).

Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses de activos titulizados por importe de 2.235 miles de euros (2017: 2.667 miles de euros), de los que 83 miles de euros (2017: 91 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento y 10 miles de euros (2017: 11 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Activos titulizados” del activo del balance a 31 de diciembre.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017 el movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Saldo inicial	(499)	(657)
Dotaciones	-	-
Recuperaciones	13	1
Traspasos a fallidos	<u>170</u>	<u>157</u>
Saldo final	<u>(316)</u>	<u>(499)</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 1.510 miles de euros (2017: 2.224 miles de euros de pérdida), registrados dentro del epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados”, que se compone de:

	Miles de euros	
	2018	2017
Deterioro activos titulizados	-	-
Reversión del deterioro	13	1
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	(1.404)	(1.575)
Correcciones de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	(119)	(650)
Deterioro neto activos titulizados	<u>(1.510)</u>	<u>(2.224)</u>

A 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, el importe de los activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es superior o igual a su valor en libros, y por lo tanto, para los que no se calcula el deterioro, es de 18.836 miles de euros (2017: 20.749 miles de euros) y el importe de los activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es inferior a su valor en libros, para los que se calcula deterioro, es de 6.645 miles de euros (2017: 9.732 miles de euros).

La “Recuperación de intereses no reconocidos” en el ejercicio 2018 ha ascendido a 18 miles de euros (2017: 36 miles de euros).

Ni al 31 de diciembre de 2018 ni al 31 de diciembre de 2017 se han realizado reclasificaciones de activos.

El desglose por vencimientos de los “Activos titulizados”, al 31 de diciembre de 2018 y 31 de diciembre de 2017, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

	Miles de euros							
	2018							
Activos titulizados	<u>21688</u>	<u>17.052</u>	<u>17.134</u>	<u>17.190</u>	<u>17.230</u>	<u>85.387</u>	<u>228.827</u>	<u>404.508</u>

	Miles de euros							
	2017							
	2018	2019	2020	2021	2022	2023 a 2027	Resto	Total
Activos titulizados	21.793	17.028	17.106	17.193	17.248	86.437	254.104	430.909

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

El saldo que figura en el balance al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se corresponde con los activos adjudicados al cierre del ejercicio.

El movimiento de los activos no corrientes mantenidos para la venta al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2018	2017
Saldo inicial	8.345	8.539
Altas	1.252	1.404
Bajas	(1.389)	(1.598)
Saldo final	8.208	8.345

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2018, por importe de 8.345 miles de euros y 8.208 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 1.252 miles de euros (2.743 miles de euros de importe bruto de derechos de crédito dados de baja, menos 169 miles de euros de correcciones por deterioro de los derechos de crédito, menos 1.322 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 1.389 miles de euros (1.852 miles de euros correspondientes al precio de venta, 119 miles de euros correspondientes a correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados menos 582 miles de euros correspondientes al beneficio neto en la baja de activos no corrientes en venta).

La diferencia entre los saldos iniciales y finales de activos no corrientes mantenidos para la venta para el ejercicio 2017, por importe de 8.539 miles de euros y 8.345 miles de euros, respectivamente, se explica por altas por importe de 1.404 miles de euros (3.077 miles de euros de importe bruto de derechos de crédito dados de baja, menos 157 miles de euros de correcciones por deterioro de los derechos de crédito, menos 1.516 miles de euros de pérdidas como consecuencia del alta del adjudicado) y las bajas de 1.598 miles de euros (1.242 miles de euros correspondientes al precio de venta, 650 miles de euros correspondientes a correcciones de valor por deterioro como consecuencia de valoraciones posteriores de los activos adjudicados menos 294 miles de euros correspondientes al beneficio neto en la baja de activos no corrientes en venta).

El beneficio neto, obtenido por la venta de bienes adjudicados, durante el ejercicio 2018, ha ascendido a 582 miles de euros (2017: 294 miles de euros de pérdida), que figuran registrados en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la información agrupada por valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados, de los bienes inmuebles adjudicados no significativos individualmente considerados, es la siguiente:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	2018					
	Miles de euros		% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)			Costes de adjudicación en el ejercicio	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	8.208	(1.322)	100%	(*)	51	4.390
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

(*) Los inmuebles están disponibles para su venta en condiciones normales de mercado. Se espera que la venta se lleve a cabo en cuanto sea posible y siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan.

(**) Este resultado está incluido dentro del importe de 1.404 miles de euros correspondiente a la pérdida neta procedente de los activos fallidos (Nota 6).

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados (€)	2017					
	Miles de euros		% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Miles de euros	
	Valor en Libros	Resultado imputado en el periodo (**)			Costes de adjudicación en el ejercicio	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años
Hasta 500.000	8.345	(1.516)	100%	(*)	60	3.716
Más de 500.000 sin exceder de 1.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 1.000.000, sin exceder de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-
Más de 2.000.000	-	-	-	(*)	-	-

(*) Los inmuebles están disponibles para su venta en condiciones normales de mercado. Se espera que la venta se lleve a cabo en cuanto sea posible y siempre y cuando las condiciones de mercado lo permitan.

(**) Este resultado está incluido dentro del importe de 1.575 miles de euros correspondiente a la pérdida neta procedente de los activos fallidos (Nota 6).

Los activos no corrientes mantenidos para la venta del Fondo están valorados según los criterios de valoración recogidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (véase Nota 3). Si bien los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo tienen definida una política comercial, como parte de la estrategia de enajenación de dichos activos, considerando la situación actual del mercado inmobiliario y su posible evolución futura, los importes por los que serán finalmente liquidados podrían ser inferiores a los valores por los que están registrados al 31 de diciembre de 2018, hecho que debe tenerse en consideración en la interpretación de estas cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la propiedad real de los inmuebles adjudicados pertenece al Fondo, si bien hasta el año 2013 dichos inmuebles eran inscritos a nombre de la Entidad Cedente, actuando en todo momento por cuenta y en interés del Fondo motivado, fundamentalmente, por dos razones:

- Con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, que a través de su artículo 27, reconoce que los fondos de titulización pueden ser titulares de bienes inmuebles, tanto los juzgados, como los registros de la propiedad, denegaban respectivamente, la cesión de remate y la inscripción registral de los inmuebles a nombre de los fondos, por considerar a éstos últimos como entidades carentes de personalidad jurídica. Este tipo de actuación persiste aún en determinados casos como consecuencia de la peculiaridad de la titularidad jurídica de los fondos de titulización.

- El administrador de los préstamos, cumpliendo con su obligación de prestar la máxima diligencia y atención en la administración de los préstamos, y en atención a que debe ejercer el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría si los préstamos perteneciesen a su propia cartera, no ha venido diferenciando, ni en sus sistemas, ni en sus procesos, ni en su gestión, la cartera titulizada de la cartera propia, al objeto de no discriminar los intereses del Fondo respecto a los intereses del administrador de estos activos.

No obstante lo anterior, tal y como queda recogido en los compromisos asumidos por la Entidad Cedente en el convenio de reconocimiento de titularidad de fecha 30 de marzo de 2012, la Entidad Cedente se comprometió a habilitar los procesos necesarios para que las nuevas adjudicaciones de inmuebles resultaran en la inscripción directa a nombre del fondo, comenzando a partir del 1 de julio del 2012 a ceder al remate de los inmuebles directamente al fondo.

A fecha de formulación de esta memoria, según indicaciones de Bankia, del total de inmuebles recogidos en los convenios de reconocimiento de titularidad, quedan 16 inmuebles sin vender.

Respecto a los, 2 inmuebles que fueron adjudicados a Bankia en el periodo comprendido entre la firma del último convenio y el inicio de las cesiones de remate a favor de los fondos, los 2 fueron incluidos en el convenio firmado el 19 de diciembre de 2016 para poder proceder a su venta. De estos, 1 se ha vendido y otro continúa sin venderse.

Adicionalmente, según indica Bankia, existen 7 inmuebles que le fueron adjudicados por incidencias procesales en la cesión de remate, los 7 han sido incluidos en los convenios firmados el 2 de noviembre de 2017 para proceder a su venta. De estos, 3 se han vendido y 4 continúan sin venderse.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 en el epígrafe de “Otros gastos de explotación- Servicios de profesionales independientes”, se incluyen principalmente los gastos como consecuencia de la ejecución de las garantías, el pago de impuestos referidos a los inmuebles, los gastos de mantenimiento y los costes derivados de la venta de los mismos.

Respecto a determinadas comisiones que el Fondo ha de abonar en cada fecha de a Bankia en su condición de administrador de los activos adjudicados (comisiones por venta, comisiones de gestión), la Sociedad Gestora no ha recibido determinadas facturas en tiempo, por lo que no se ha realizado su abono. Una vez se reciban, se procederá a su regularización.

No obstante, el importe calculado por el administrador de los activos adjudicados, conciliado a su vez por la Sociedad Gestora, ha sido provisionado a la espera de satisfacer el pago. A 31 de diciembre de 2018 el importe provisionado asciende a 41 miles de euros.

8. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance de situación al 31 de diciembre se corresponde con el efectivo depositado en una cuenta de tesorería en el Agente Financiero (ver Nota 1.g). La cuenta de tesorería devenga intereses a un tipo de interés anual fijo igual al -0,17% y se liquida el 22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre.

Con fecha 21 de diciembre de 2018 se ha procedido a traspasar los saldos depositados en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en Banco Santander a la nueva cuenta abierta en Bankia.

Adicionalmente, se comunica que los saldos positivos a favor del Fondo que resulten en la cuenta de Tesorería devengarán intereses a un interés anual fijo igual al -0,08%. Pasado el primer año de vigencia del contrato, anualmente, se revisará la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería por acuerdo entre las partes.

El detalle de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre es como sigue:

	Miles de euros	
	2018	2017
Tesorería	67.787	66.169
	<u>67.787</u>	<u>66.169</u>

Ni al 31 de diciembre de 2018 ni al 31 de diciembre de 2017 existen intereses devengados pendientes de cobro de la cuenta de tesorería por importe significativo.

Como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo de acuerdo con el orden de prelación de pagos, se constituyó en la fecha de desembolso con cargo al importe del préstamo para constitución del Fondo de Reserva, un Fondo de Reserva por un importe de 80.500 miles de euros (fondo de reserva inicial).

En cada fecha de pago, se dota al Fondo de Reserva hasta alcanzar el nivel requerido, que durante los 3 primeros años desde la fecha de desembolso será el Fondo de Reserva inicial. Una vez transcurrido este plazo, el nuevo Fondo de Reserva requerido es el menor de las siguientes cantidades:

- Fondo de reserva inicial
- El mayor de (i) el doble del porcentaje que representa el fondo de reserva inicial sobre el saldo nominal pendiente de cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la fecha de constitución con respecto al saldo nominal pendiente de cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la fecha de pago de que se trate, y (ii) el 50% del fondo de reserva inicial.

El importe del fondo de reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante los ejercicios 2018 y 2017, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de euros		
	Fondo de reserva requerido	Saldo del Fondo de reserva	Saldo de tesorería en cada fecha de pago (excluyendo los depósitos de garantía)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	80.500	59.520	64.634
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.02.17	80.500	60.847	62.096
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.05.17	80.500	60.406	62.056
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.08.17	80.500	60.715	62.058
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.11.17	80.500	60.853	62.226
Saldo al 31 de diciembre de 2017	80.500	60.853	66.169
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.02.18	80.500	60.992	62.742
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.05.18	80.500	61.325	62.767
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.08.18	80.500	61.631	63.038
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 22.11.18	80.500	61.656	63.563
Saldo al 31 de diciembre de 2018	80.500	61.656	67.787

9. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2018 y 2017 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2018		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	182.272	21.688	203.960
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	19	19
	<u>182.272</u>	<u>21.707</u>	<u>203.979</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	84.957	-	84.957
Otras deudas con entidades de crédito	197.300	-	197.300
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(12.329)	-	(12.329)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	72	72
Intereses vencidos e impagados	-	6.426	6.426
	<u>269.928</u>	<u>6.498</u>	<u>276.426</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	110	82	192
	<u>110</u>	<u>82</u>	<u>192</u>
Otros pasivos financieros			
Otros	-	1	1
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

	Miles de euros		
	2017		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	206.903	21.793	228.696
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	18	18
	<u>206.903</u>	<u>21.811</u>	<u>228.714</u>
Deudas con entidades de crédito			
Préstamo subordinado	84.957	-	84.957
Otras deudas con entidades de crédito	197.300	-	197.300
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(11.929)	-	(11.929)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	68	68
Intereses vencidos e impagados	-	6.232	6.232
	<u>270.328</u>	<u>6.300</u>	<u>276.628</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	-	40	40
	<u>-</u>	<u>40</u>	<u>40</u>
Otros pasivos financieros			
Otros	-	5	5
	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>5</u>

La vida residual de las obligaciones y otros valores negociables emitidos por el Fondo, por intervalos, a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro E) del Anexo de la memoria. Los importes se referirán a los importes no descontados sin considerar el efecto de hipótesis tales como tasa de amortización anticipada, morosidad, etc. No obstante, la amortización de estos pasivos financieros dependen de la liquidez que generará el Fondo, la cual está condicionada al comportamiento de la cartera sobre morosidad, recuperaciones, amortizaciones anticipadas, etc., por lo que, en el caso de que se generara una liquidez diferente, las estimaciones previstas podrían verse modificadas.

9.1 Obligaciones y otros valores emitidos

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de una serie de bonos de titulización, con las siguientes características:

Importe nominal	607.700.000 euros.
Número de bonos	6.077 bonos
Importe nominal unitario	100.000 euros.
Interés variable	Bonos Serie A (G): Euribor 3 meses + 0,40%
Forma de pago	Trimestral.
Fechas de pago de intereses	22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre de cada año.
Fecha de inicio del devengo de intereses	30 de diciembre de 2008.
Fecha del primer pago de intereses	23 de febrero de 2009.
Amortización bonos	La amortización de los bonos se realiza a prorrata entre los bonos de esa misma clase mediante la reducción del importe nominal, hasta completar el mismo, en cada fecha de pago.
Vencimiento	Los bonos se considerarán vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la fecha de liquidación del Fondo.

La emisión de los bonos está en soporte de anotaciones en cuenta y está dada de alta en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

Asimismo, los bonos se encuentran admitidos a cotización en el mercado de A.I.A.F. (Asociación de Intermediarios de Activos Financieros).

El movimiento de los bonos durante el ejercicio 2018 y 2017, sin considerar las correcciones, de valor por deterioro ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	Serie no subordinada	
	2018	2017
Saldo inicial	228.696	251.875
Amortización	(24.736)	(23.179)
Saldo final	203.960	228.696

El cálculo de la vida media y de la duración de los bonos está significativamente ligada a la vida de los activos cedidos, la cual está influenciada por las hipótesis de tasas de amortización anticipada y morosidad. Dichas tasas de amortización se formarán a partir de una variedad de factores (geográficos, estacionalidad, tipos de interés, etc...) que impiden su previsibilidad.

Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses de los bonos de titulización por importe de 165 miles de euros (2017: 178 miles de euros), de los que 19 miles de euros (2017: 18 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre, estando registrados en el epígrafe “Obligaciones y otros valores emitidos del balance.

En el siguiente cuadro se muestran los tipos de interés medios anuales aplicados durante los ejercicios 2018 y 2017 de cada uno de los bonos emitidos y vivos durante dichos ejercicios:

Bonos	Tipos medios aplicados	
	2018	2017
Serie A	0,08%	0,07%

La agencia de calificación fue Standard & Poor’s España, S.A.

- El nivel de calificación inicial otorgado por Standard & Poor’s para los Bonos A fue de AAA.

El 30 de julio de 2010 se incorporó Moody’s Investor Servicer España, S.A. como agencia de calificación El nivel de calificación inicial otorgado por Moody’s para los Bonos A fue de Aaa.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los ratings vigentes se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro D).

9.2 Deudas con entidades de crédito

Los préstamos concedidos al Fondo por los emisores tienen las siguientes características:

PRÉSTAMO SUBORDINADO

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>6.675</u>
Saldo inicial	<u><u>6.675</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	4.457 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2017	4.457 miles de euros.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,55%.
Finalidad:	Pago de los gastos iniciales correspondientes a la constitución del Fondo y a la emisión de los bonos.
Amortización:	En función de una tabla.

PRÉSTAMO B

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>197.300</u>
Saldo inicial	<u><u>197.300</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	197.300 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2017	197.300 miles de euros.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,55%.
Finalidad:	Pago de la parte del precio de los certificados que no está cubierta con el importe correspondiente a los bonos y el préstamo cupón corrido.
Amortización:	Se amortiza libre de gastos para sus titulares. Del valor de amortización se descontará la retención que, en su caso, corresponda de acuerdo con la normativa vigente en dicho momento.

PRÉSTAMO CUPÓN CORRIDO

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>2.219</u>
Saldo inicial	<u><u>2.219</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018 y 2017	Totalmente amortizado.
Tipo de interés anual:	Variable, e igual al Euribor 3 meses más un margen del 0,55%.
Finalidad:	Pago de la parte del precio de los certificados que corresponde al cupón corrido.
Amortización:	Se realiza en cada fecha de pago por el importe remanente de los recursos disponibles tras el pago del resto de obligaciones con rango superior de acuerdo con el orden de prelación de pagos de liquidación.

PRÉSTAMO PARTICIPATIVO

Importe total facilitado por:

	<u>Miles de euros</u>
Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)	<u>80.500</u>
Saldo inicial	<u><u>80.500</u></u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	80.500 miles de euros.
Saldo al 31 de diciembre de 2017	80.500 miles de euros.
Finalidad:	Dotación inicial del fondo de reserva.
Amortización:	Se realiza en cada fecha de pago por un importe igual al importe en que en cada fecha de pago se reduzca el nivel mínimo del fondo de reserva.
Remuneración:	El principal del préstamo para constitución del fondo de reserva devenga un tipo de interés de Euribor 3 meses más un 0,55 %.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 no se han producido movimientos en el principal de los préstamos y deudas con entidades de crédito.

Durante el ejercicio 2018 se han devengado intereses del préstamo subordinado, préstamo B y préstamo participativo por importe de 646 miles de euros (2017: 638 miles de euros), de los que 72 miles de euros (2017: 68 miles de euros) se encuentran pendientes de vencimiento a 31 de diciembre y 6.426 miles de euros (2017: 6.232 miles de euros) se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Deudas con entidades de crédito” del pasivo del balance.

Al 31 de diciembre de 2018, el impago de principal de los préstamos subordinados ha ascendido a 4.457 miles de euros (2017: 4.457 miles de euros).

10. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo de los ejercicios 2018 y 2017 se presenta a continuación:

	Miles de euros	
	Ejercicio 2018	Ejercicio 2017
	Real	Real
<u>Liquidación de cobros y pagos del período</u>		
<u>Activos titulizados</u>		
Cobros por amortizaciones ordinarias	16.023	15.930
Cobros por amortizaciones anticipadas	6.785	6.191
Cobros por intereses ordinarios	2.127	2.599
Cobros por intereses previamente impagados	126	112
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	768	89
Otros cobros en especie	1.861	1.242
Otros cobros en efectivo	-	-
<u>Obligaciones y otros valores emitidos (información serie a serie) y préstamos</u>		
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	24.735	23.179
Pagos por amortización ordinaria (Préstamo B)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	165	184
Pagos por intereses ordinarios (Préstamo B)	449	449
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Préstamo B)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Préstamo B)	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del período (SWAP)	(52)	359

Atendiendo a la impracticabilidad de la elaboración de la información real acumulada y la información contractual, entendida ésta última como los cobros y pagos que estaban previstos para el periodo (o acumulados hasta la fecha) en el folleto o escritura de constitución, la mencionada información ha sido sustituida con una comparativa entre las tasas e hipótesis de los activos y pasivos en el momento inicial y las actuales presentada a continuación:

	Ejercicio 2018	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,47%	0,55%
Tasa de amortización anticipada	8%	1,64%
Tasa de fallidos	0,04%	5,17%
Tasa de recuperación de fallidos	80%	0%
Tasa de morosidad	4,47%	2,36%
Loan to value medio	89,18%	66,45%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	22/02/2027	22/08/2034

	Ejercicio 2017	
	Hipótesis momento inicial	Momento actual
Tipo de interés medio de la cartera	4,47%	0,62%
Tasa de amortización anticipada	8%	1,41%
Tasa de fallidos	0,04%	4,51%
Tasa de recuperación de fallidos	80%	0%
Tasa de morosidad	4,47%	2,68%
Loan to value medio	89,18%	68,87%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	22/02/2027	22/11/2034

A continuación se incluye la información de cada una de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante los ejercicios 2018 y 2017:

- Ejercicio 2018

<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	Ejercicio 2018			
	Real			
	<u>22/02/2018</u>	<u>22/05/2018</u>	<u>22/08/2018</u>	<u>22/11/2018</u>
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	6.977	6.486	5.488	5.784
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	42	39	41	43
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios PRÉSTAMO B	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	112	108	113	116
Otros pagos del período Periodo (SWAP)	12	(11)	(25)	(28)

- Ejercicio 2017

<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	Ejercicio 2017			
	Real			
	<u>22/02/2017</u>	<u>22/05/2017</u>	<u>22/08/2017</u>	<u>22/11/2017</u>
Pagos por amortización ordinaria SERIE A	6.348	5.302	6.317	5.212
Pagos por intereses ordinarios SERIE A	56	43	42	43
Pagos por amortizaciones anticipadas SERIE A	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados SERIE A	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios PRÉSTAMO B	119	108	110	111
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-
Otros pagos del período Periodo (SWAP)	124	108	81	47

Ni al 31 de diciembre de 2018 ni 2017 el Fondo presentaba impagados en ninguna de las diferentes series de bonos en circulación.

Durante el año 2018 el Fondo ha dispuesto las cuatro fechas de pago de mejoras crediticias (Fondo de Reserva) para hacer frente al pago de las series, mientras que en 2017 el Fondo dispuso también de mejoras crediticias (Fondo de Reserva) en las cuatro fechas de pago.

Ni durante 2018 ni durante 2017 el Fondo ha abonado importe alguno al cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo.

Durante los ejercicios 2018 y 2017 el movimiento de las partidas por el margen de intermediación del Fondo entre la cuenta de pérdidas y ganancias, el balance y el estado de flujos de efectivo ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión por margen de intermediación	Comisión variable	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	-	(10.936)
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	-	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	(993)
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	-	(11.929)
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	-	-	-
Repercusión de (pérdidas) ganancias	-	-	(400)
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	(12.329)

11. CONTRATO DE PERMUTA FINANCIERA

La celebración del contrato de swap responde, por un lado, a la necesidad de eliminar el riesgo de tipo de interés al que está expuesto el Fondo por el hecho de encontrarse los activos titulizados sometidos a tipos de interés variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los bonos que se emiten con cargo al Fondo; y por otro lado, al riesgo que supone que, al amparo de la normativa de modificación y subrogación de préstamos hipotecarios, los activos titulizados puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado.

La Sociedad Gestora formalizó en representación y por cuenta del Fondo, con Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia), un contrato de permuta financiera de intereses o swap cuyos términos más relevantes se describen a continuación:

Parte A:	La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo.
Parte B:	Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia)
Fechas de liquidación:	22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre. La primera fecha de liquidación fue el 23 de febrero de 2009.
Periodos de liquidación:	Días transcurridos entre dos fechas de liquidación consecutivas. Excepcionalmente, el primer periodo de liquidación tuvo lugar entre la fecha de desembolso (23 de diciembre de 2008, incluida) y el 23 de febrero de 2009 (excluida).
Cantidades a pagar por la Parte A con motivo del swap:	<p>La parte A abona una cantidad igual a la suma de la cantidad a pagar por la Parte A que se calcula para los tres períodos de sub-cálculo que forman el período de cálculo de la Parte A inmediatamente anterior a dicha fecha de liquidación, conforme se indica a continuación.</p> <p>El cálculo de la cantidad a pagar por la Parte A en cada período de sub-cálculo es igual al importe nominal multiplicado por el tipo de interés de la Parte A y por los días efectivamente transcurridos en dicho período de sub-cálculo dividido por 360. El importe nominal es el saldo de nominal pendiente de vencimiento de los certificados de transmisión de hipoteca no fallidos agrupados en el Fondo el primer día del inicio del período de cálculo de la Parte A.</p>
Cantidades a pagar por la Parte B con motivo del swap	La cantidad a pagar por la parte B es igual al resultado de multiplicar el importe nominal por el tipo de interés de la Parte B, multiplicado por los días efectivamente transcurridos en dicho período de cálculo dividido por 360. El importe nominal es el saldo nominal pendiente de vencimiento de los certificados de transmisión de hipoteca no fallidos agrupados en el Fondo el primer día del mes de inicio de cada período de cálculo de la Parte B.
Incumplimiento del contrato	En el caso de que alguna de las partes no hiciese frente a sus obligaciones de pago, la otra podrá optar por resolver el contrato.

Vencimiento del Contrato

Fecha más temprana entre:

- Fecha de vencimiento legal del Fondo (22 de agosto de 2051), y
- Fecha de extinción del fondo.

Con fecha 12 de mayo de 2011, se procedió a sustituir a Caja Madrid (actualmente Bankia) en todos sus obligaciones por BBVA, como consecuencia de la bajada de calificación de Moody's y Standard & Poor's a Caja Madrid (actualmente Bankia) con fecha 30 de marzo de 2011.

Durante el ejercicio 2013, las agencias de calificación Moody's y Standard and Poor's rebajaron la calificación crediticia de BBVA, lo que afectó al contrato de permuta financiera. Tras este hecho, por solicitud de Bankia, como único titular de la totalidad de los bonos emitidos por el Fondo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BBVA acordaron modificar el contrato de permuta financiera con objeto de adaptarlo al criterio actual de las agencias de calificación y de modificar los supuestos de descenso de calificación. Asimismo, se procedió a abrir una cuenta en Banco Santander para el depósito de colateral, de acuerdo con lo establecido en el folleto. El depósito fue cancelado en 2014.

Las principales hipótesis utilizadas para realizar la valoración del derivado han sido:

	2018	2017
Tasa de amortización anticipada	1,548%	1,45%

El Fondo realiza el desglose del valor razonable de los derivados entre corriente y no corriente, en base al cálculo de la proporción que representan los doce meses siguientes a la fecha de valoración respecto de la vida estimada del Fondo, siendo al 31 de diciembre de 2018 el valor razonable negativo a corto plazo de 82 miles de euros (2017: 40 miles de euros de valor negativo) y 110 miles de euros de valor razonable negativo a largo plazo (2017: 1.252 miles de euros de valor razonable positivo).

Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo tiene registrado en la cuenta "Ajustes repercutidos en balance de Ingresos y Gastos reconocidos – Coberturas de flujos de efectivo" del balance un importe deudor de 243 miles de euros (2017: 1.180 miles de euros de importe acreedor).

Se considera que la cobertura es eficaz porque se asegura que los flujos que se pagan por los pasivos cubiertos no difieren, con la base del notional de la permuta, de los que se cobran por los activos cubiertos. Asimismo, y realizando un análisis retrospectivo, la cobertura es eficaz pues los flujos pagados y cobrados por la contrapartida de la permuta financiera, se sitúan dentro del rango del 80-125% de los flujos cobrados y pagados de los activos y pasivos del Fondo.

Al 31 de diciembre de 2018, el resultado neto positivo derivado de los instrumentos de cobertura asciende a 71 miles de euros (2017: 284 miles de euros de resultado neto negativo).

12. SITUACIÓN FISCAL

El resultado económico del ejercicio es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

De acuerdo con la normativa vigente, no existe obligación de practicar retención sobre las rentas obtenidas por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades procedentes de activos financieros, siempre que cumplan los requisitos siguientes:

1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

El Fondo tiene abierto a inspección todos los impuestos a los que está sujeta su actividad correspondiente a los cuatro últimos ejercicios. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no existen contingencias fiscales en caso de inspección.

De conformidad con la normativa fiscal aplicable, en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

13. OTRA INFORMACIÓN

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, no tiene activos, ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los instrumentos financieros fueron valorados a 31 de diciembre de 2018 y 2017, en base a los criterios recogidos en la Nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2018 han sido 4 miles de euros (2017: 4 miles de euros), no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

Información sobre el período medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. “Deber de información” de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante los ejercicios 2018 y 2017, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2018 y 2017, como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2018 y 2017, cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

14. HECHOS POSTERIORES

Con fecha 28 de enero de 2019, Moody's, ha modificado la calificación crediticia del bono A, otorgando Aa2 (sf) al citado bono A.

ANEXO I

a la Memoria del ejercicio 2018

(recoge los estados S05.1, S05.2, S05.3, S05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del S06)



Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2018								Situación cierre anual anterior 31/12/2017								Hipótesis iniciales folleto/escritura							
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada	
Participaciones hipotecarias	0380		0400		0420		0440		1380		1400		1420		1440		2380		2400		2420		2440	
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	2,36	0401	5,17	0421	0,00	0441	1,64	1381	2,68	1401	4,51	1421	0,00	1441	1,41	2381	0,00	2401	0,00	2421	0,00	2441	8,00
Préstamos hipotecarios	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442	
Cédulas hipotecarias	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443	
Préstamos a promotores	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444	
Préstamos a PYMES	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445	
Préstamos a empresas	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446	
Préstamos corporativos	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447	
Cédulas territoriales	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448	
Bonos de tesorería	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449	
Deuda subordinada	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450	
Créditos AAPP	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451	
Préstamos consumo	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452	
Préstamos automoción	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454	
Cuentas a cobrar	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455	
Derechos de crédito futuros	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456	
Bonos de titulización	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457	
Cédulas internacionalización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458	
Otros	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459	

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido	Otros importes		Deuda Total		
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total							
Hasta 1 mes	0460	88	0467	35	0474	7	0481	0	0488	42	0495	12.753	0502	0	0509	12.794
De 1 a 3 meses	0461	17	0468	22	0475	3	0482	0	0489	24	0496	2.590	0503	0	0510	2.615
De 3 a 6 meses	0462	4	0469	11	0476	1	0483	0	0490	12	0497	753	0504	0	0511	765
De 6 a 9 meses	0463	0	0470	0	0477	0	0484	0	0491	0	0498	0	0505	0	0512	0
De 9 a 12 meses	0464	0	0471	0	0478	0	0485	0	0492	0	0499	0	0506	0	0513	0
Más de 12 meses	0465	49	0472	1.126	0479	35	0486	489	0493	1.651	0500	7.657	0507	0	0514	9.307
Total	0466	158	0473	1.193	0480	45	0487	490	0494	1.728	0501	23.753	0508	0	0515	25.481

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe impagado								Principal pendiente no vencido	Otros importes		Deuda Total		Valor garantía	Valor Garantía con Tasación > 2 años	% Deuda / v. Tasación				
			Principal pendiente vencido		Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad		Total													
Hasta 1 mes	0515	88	0522	35	0529	7	0536	0	0543	42	0550	12.753	0557	0	0564	12.794	0571	18.649	0578	18.649	0584	68,60
De 1 a 3 meses	0516	17	0523	22	0530	3	0537	0	0544	24	0551	2.590	0558	0	0565	2.615	0572	4.149	0579	4.149	0585	63,02
De 3 a 6 meses	0517	4	0524	11	0531	1	0538	0	0545	12	0552	753	0559	0	0566	765	0573	1.124	0580	1.124	0586	68,09
De 6 a 9 meses	0518	0	0525	0	0532	0	0539	0	0546	0	0553	0	0560	0	0567	0	0574	0	0581	0	0587	0,00
De 9 a 12 meses	0519	0	0526	0	0533	0	0540	0	0547	0	0554	0	0561	0	0568	0	0575	0	0582	0	0588	0,00
Más de 12 meses	0520	49	0527	1.126	0534	35	0541	489	0548	1.651	0555	7.657	0562	0	0569	9.307	0576	11.410	0583	11.410	0589	81,57
Total	0521	158	0528	1.193	0535	45	0542	490	0549	1.728	0556	23.753	0563	0	0570	25.481	0577	35.332			0590	72,12



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.1
Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2018
Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 23/12/2008	
Inferior a 1 año	0600	23	1600	6	2600	679
Entre 1 y 2 años	0601	20	1601	53	2601	0
Entre 2 y 3 años	0602	110	1602	0	2602	0
Entre 3 y 4 años	0603	278	1603	205	2603	0
Entre 4 y 5 años	0604	310	1604	301	2604	0
Entre 5 y 10 años	0605	13.381	1605	8.733	2605	70
Superior a 10 años	0606	390.385	1606	421.612	2606	804.250
Total	0607	404.508	1607	430.910	2607	805.000
Vida residual media ponderada (años)	0608	20,62	1608	21,55	2608	30,05

Antigüedad	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 23/12/2008	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	11,90	1609	10,92	2609	1,92



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2018				Situación cierre anual anterior 31/12/2017				Situación inicial 23/12/2008			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	182	0630	12.831	1620	139	1630	9.577	2620	0	2630	0
40% - 60%	0621	811	0631	94.019	1621	533	1631	62.300	2621	19	2631	3.712
60% - 80%	0622	1.638	0632	265.938	1622	1.852	1632	296.590	2622	252	2632	48.479
80% - 100%	0623	175	0633	31.720	1623	339	1633	62.443	2623	3.757	2633	744.799
100% - 120%	0624	0	0634	0	1624	0	1634	0	2624	31	2634	8.010
120% - 140%	0625	0	0635	0	1625	0	1635	0	2625	0	2635	0
140% - 160%	0626	0	0636	0	1626	0	1636	0	2626	0	2636	0
superior al 160%	0627	0	0637	0	1627	0	1637	0	2627	0	2637	0
Total	0628	2.806	0638	404.508	1628	2.863	1638	430.910	2628	4.059	2638	805.000
Media ponderada (%)	0639	66,45	0649		1639	68,87	1649		2639	88,45	2649	



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 23/12/2008	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
Tipo de interés medio ponderado	0650	0,55	1650	0,62	2650	5,83
Tipo de interés nominal máximo	0651	5,95	1651	5,95	2651	7,50
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,01	1652	0,03	2652	3,50

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2018				Situación cierre anual anterior 31/12/2017				Situación inicial 23/12/2008			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	268	0683	32.852	1660	275	1683	35.210	2660	351	2683	61.043
Aragón	0661	24	0684	2.819	1661	24	1684	2.941	2661	41	2684	6.944
Asturias	0662	45	0685	5.050	1662	46	1685	5.402	2662	56	2685	8.847
Baleares	0663	46	0686	6.569	1663	50	1686	7.560	2663	69	2686	13.031
Canarias	0664	44	0687	5.736	1664	45	1687	6.083	2664	62	2687	10.989
Cantabria	0665	28	0688	3.166	1665	28	1688	3.314	2665	36	2688	5.849
Castilla-León	0666	98	0689	10.899	1666	100	1689	11.611	2666	138	2689	20.939
Castilla La Mancha	0667	259	0690	29.234	1667	262	1690	31.087	2667	400	2690	64.008
Cataluña	0668	295	0691	45.996	1668	298	1691	48.194	2668	485	2691	95.641
Ceuta	0669	15	0692	1.195	1669	15	1692	1.279	2669	27	2692	3.535
Extremadura	0670	27	0693	2.369	1670	28	1693	2.480	2670	37	2693	4.862
Galicia	0671	134	0694	16.259	1671	135	1694	17.052	2671	157	2694	26.119
Madrid	0672	1.275	0695	210.503	1672	1.302	1695	224.561	2672	1.794	2695	412.125
Melilla	0673	0	0696	0	1673	0	1696	0	2673	0	2696	0
Murcia	0674	36	0697	3.941	1674	38	1697	4.408	2674	58	2697	9.146
Navarra	0675	13	0698	1.754	1675	14	1698	1.879	2675	15	2698	3.096
La Rioja	0676	4	0699	513	1676	4	1699	544	2676	4	2699	788
Comunidad Valenciana	0677	172	0700	21.201	1677	176	1700	22.706	2677	300	2700	51.171
País Vasco	0678	23	0701	4.451	1678	23	1701	4.598	2678	29	2701	6.868
Total España	0679	2.806	0702	404.508	1679	2.863	1702	430.910	2679	4.059	2702	805.000
Otros países Unión Europea	0680	0	0703	0	1680	0	1703	0	2680	0	2703	0
Resto	0681	0	0704	0	1681	0	1704	0	2681	0	2704	0
Total general	0682	2.806	0705	404.508	1682	2.863	1705	430.910	2682	4.059	2705	805.000



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.1

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

Entidades cedentes de los activos titulizados: BANKIA

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2018				Situación cierre anual anterior 31/12/2017				Situación inicial 23/12/2008			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	1,46			1710	1,42			2710	1,09		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2018

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2018			Situación cierre anual anterior 31/12/2017			Situación inicial 23/12/2008					
Serie	Denominación serie	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario (€)	Principal pendiente			
		0720	0721	0722	1720	1721	1722	2720	2721	2722			
ES0358968008	SERIE A	6.077	33.563	203.961	6.077	37.633	228.696	6.077	100.000	607.700			
Total		0723	6.077	0724	203.961	1723	6.077	1724	228.696	2723	6.077	2724	607.700



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2018

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

(miles de euros)			Intereses						Principal pendiente		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses Acumulados	Intereses impagados	Serie devenga intereses en el periodo	Principal no vencido	Principal impagado		
		0730	0731	0732	0733	0734	0735	0742	0736	0737	0738	0739
ES0358968008	SERIE A	NS	EURIBOR 3 m	0,40	0,08	19	0	SI	203.961	0	203.979	0
Total						0740 19	0741 0		0743 203.961	0744 0	0745 203.979	0746 0

	Situación actual 31/12/2018	Situación cierre anual anterior 31/12/2017	Situación inicial 23/12/2008
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747 0,08	0748 0,07	0749 3,25



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2018

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

(miles de euros)		Situación actual 31/12/2018								Situación periodo comparativo anterior 31/12/2017							
Serie	Denominación serie	Amortización principal				Intereses				Amortización principal				Intereses			
		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados		Pagos del periodo		Pagos acumulados	
		0750	0751	0752	0753	1750	1751	1752	1753								
ES0358968008	SERIE A	5.784	403.739	43	36.408	5.212	379.004	42	36.243								
Total		0754	5.784	0755	403.739	0756	43	0757	36.408	1754	5.212	1755	379.004	1756	42	1757	36.243



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2018

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación		
				Situación actual 31/12/2018	Situación cierre anual anterior 31/12/2017	Situación inicial 23/12/2008
				0760	0761	0762
ES0358968008	SERIE A	25/04/2018	MDY	Aa1	Aa2	
ES0358968008	SERIE A	05/11/2012	SYP	A	A	AAA



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.2

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Periodo de la declaración: 31/12/2018

Mercados de cotización de los valores emitidos: AIAF

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO E

Vida residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 23/12/2008	
Inferior a 1 año	0765	15.398	1765	15.677	2765	10.047
Entre 1 y 2 años	0766	16.729	1766	16.752	2766	11.500
Entre 2 y 3 años	0767	17.166	1767	17.175	2767	12.212
Entre 3 y 4 años	0768	17.593	1768	17.615	2768	13.036
Entre 4 y 5 años	0769	18.028	1769	18.044	2769	13.904
Entre 5 y 10 años	0770	96.005	1770	96.579	2770	84.167
Superior a 10 años	0771	23.041	1771	46.854	2771	462.834
Total	0772	203.961	1772	228.696	2772	607.700
Vida residual media ponderada (años)	0773	10,95	1773	12,42	2773	30,62



MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.3

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 23/12/2008	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	61.656	1775	60.853	2775	80.500
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	80.500	1776	80.500	2776	80.500
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	30,23	1777	26,61	2777	13,25
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	Bankia	1778	Bankia	2778	Caja Madrid
1.4 Rating de la contrapartida	0779		1779		2779	
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780		1780		2780	
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781		1781		2781	
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782		1782		2782	
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786		1786		2786	
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787		1787		2787	
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	N	1791	N	2791	N
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	100,00	1792	100,00	2792	100,00
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	



MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.3

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

	PERMUTAS FINANCIERAS		Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)			Otras características
	Contrapartida	Periodicidad liquidación	Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2018	Situación cierre anual anterior 31/12/2017	Situación inicial 23/12/2008	
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	
Swap de Bases	BBVA	TRIMESTRAL	Media de los Euribor 12M en cada Fecha de Referencia	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las CTH al inicio del periodo que al final del periodo tengan como máximo 90 días de impago	Tipo de Referencia de los Bonos + 0,16%	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de las CTH al inicio del periodo que al final del periodo tengan como máximo 90 días de impago	-192	1.211		
Total							0808 -192	0809 1.211	0810	



MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.3

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS Naturaleza riesgo cubierto	Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros)						Valor en libros (miles de euros)						Otras características	
	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 23/12/2008		Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 23/12/2008			
Préstamos hipotecarios	0811		1811		2811		0829		1829		2829		3829	
Cédulas hipotecarias	0812		1812		2812		0830		1830		2830		3830	
Préstamos a promotores	0813		1813		2813		0831		1831		2831		3831	
Préstamos a PYMES	0814		1814		2814		0832		1832		2832		3832	
Préstamos a empresas	0815		1815		2815		0833		1833		2833		3833	
Préstamos corporativos	0816		1816		2816		0834		1834		2834		3834	
Cédulas territoriales	0817		1817		2817		0835		1835		2835		3835	
Bonos de tesorería	0818		1818		2818		0836		1836		2836		3836	
Deuda subordinada	0819		1819		2819		0837		1837		2837		3837	
Créditos AAPP	0820		1820		2820		0838		1838		2838		3838	
Préstamos consumo	0821		1821		2821		0839		1839		2839		3839	
Préstamos automoción	0822		1822		2822		0840		1840		2840		3840	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823		1823		2823		0841		1841		2841		3841	
Cuentas a cobrar	0824		1824		2824		0842		1842		2842		3842	
Derechos de crédito futuros	0825		1825		2825		0843		1843		2843		3843	
Bonos de titulización	0826		1826		2826		0844		1844		2844			
Total	0827		1827		2827		0845		1845		2845		3845	



Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida		Importe fijo (miles de euros)		Criterios determinación de la comisión				Máximo (miles de euros)		Mínimo (miles de euros)		Periodicidad pago según folleto / escritura		Condiciones iniciales folleto / escritura emisión		Otras consideraciones	
					Base de cálculo	% anual												
Comisión sociedad gestora	0862	Titulización de Activos, SGFT, S.A.	1862		2862	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados de Hipoteca en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3862	0,020	4862		5862	17	6862	TRIMESTRAL	7862	S	8862	
Comisión administrador	0863	Bankia	1863		2863	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Préstamos Hipotecarios en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3863	0,010	4863		5863		6863	TRIMESTRAL	7863	S	8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	BBVA	1864		2864	Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Certificados en la Fecha de Pago inmediatamente anterior	3864	0,005	4864		5864		6864	TRIMESTRAL	7864	S	8864	
Otras	0865		1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865	



Notas Explicativas Informes CNMV Trimestral MADRID RESIDENCIAL

En el Estado S.05.1 cuadro A, las hipótesis en el escenario inicial referentes a la tasa de activos dudosos, tasa de fallidos y tasa de recuperación de fallidos han sido informadas como cero debido a que el concepto de fallido y activos morosos, que se recogen en el folleto del Fondo, no coincide con la definición de fallido contable y activo dudoso de la Circular 2/2016 de la CNMV, aplicable a las tasas solicitadas en este Estado.

Los importes que figuran en el Estado S.05.2 cuadro E, correspondiente a la vida residual contractual esperada de las obligaciones y otros valores emitidos, se han calculado sin considerar el efecto de hipótesis tales como tasa de amortización anticipada, morosidad, recuperaciones, etc. No obstante, la amortización de estos pasivos financieros dependen de la liquidez que generará el Fondo, la cual está condicionada al comportamiento de la cartera sobre morosidad, recuperaciones, amortizaciones anticipadas, etc, por lo que, en el caso de que se generara una liquidez diferente, las estimaciones previstas podrían verse modificadas.

Titulización de Activos (SGFT) S.A.

MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de **2018**

MADRID RESIDENCIAL I, Fondo de Titulización de Activos, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 26 de Diciembre de 2008, comenzando el devengo de los derechos sobre sus activos desde Fecha de Constitución, y obligaciones de sus pasivos el 30 de Diciembre de 2008, Fecha de Desembolso. Actúa como Agente Financiero del Fondo la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones.

El Fondo emitió 6.077 Bonos de Titulización que se agrupan en una única clase de Bonos de la siguiente manera:

- Compuesta por una única serie de Bonos por importe nominal total de seiscientos siete millones setecientos mil (607.700.000) euros integrada por 6.077 Bonos de 100.000 euros nominales cada uno, que devengan un interés nominal anual variable, con pago trimestral, resultante de sumar (i) el tipo de interés interbancario EURIBOR a tres meses, más (ii) un margen del 0,40%.

El importe total de la emisión de bonos de titulización será de seiscientos siete millones setecientos mil euros (607.700.000).

El activo del Fondo MADRID RESIDENCIAL I está integrado por Certificados cedidos por Caja Madrid.

El Fondo desembolsó en la Fecha de Desembolso el importe de los Certificados suscritos por su importe nominal total.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió tres préstamos, y un Crédito Subordinado:

-Préstamo B: Por un importe de ciento noventa y siete millones trescientos mil euros (197.300.000) de euros. Se destinará por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago de la parte del precio de los Certificados que no esté cubierta con el importe correspondiente a los Bonos y el Préstamo Cupón Corrido.

-Préstamo de Cupón Corrido: Por un importe total de dos millones doscientos dieciocho mil ochocientos sesenta y dos con noventa (2.218.862,90) de euros. El importe del Préstamo Cupón Corrido se destinará por la Sociedad Gestora exclusivamente al pago de la parte del precio de los Certificados que corresponde al Cupón Corrido.

-Préstamo para constitución del Fondo de Reserva: Por un importe ochenta millones quinientos mil (80.500.000) euros con destino a dotar inicialmente el Fondo de Reserva.

-Crédito Subordinado:

- (i) Primera disposición del Crédito Subordinado: que ascenderá a un importe de trescientos setenta y cinco mil (375.000) euros, destinado exclusivamente al pago de los Gastos Iniciales.
- (ii) Una segunda disposición que ascendió a un importe de cuatro millones novecientos veintisiete mil cuatrocientos cuarenta euros con veintiséis céntimos (4.927.440,26) euros, que se entregó el segundo (2º) Día Hábil anterior a la primera Fecha de Pago mediante su ingreso en la Cuenta de Tesorería, y que se destinó por la Sociedad Gestora exclusivamente a cubrir el desfase correspondiente existente en la primera Fecha de Pago entre el devengo de intereses de los Certificados hasta la primera Fecha de Pago.

En cada Fecha de Pago, se dotará al Fondo de Reserva hasta alcanzar el Nivel Mínimo del Fondo de Reserva, con los recursos que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin.

Durante los tres (3) primeros años desde Fecha de Desembolso, el Fondo de Reserva Requerido será el Fondo de Reserva Inicial.

El Nivel Mínimo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades:

- (i) el Fondo de Reserva Inicial, y
- (ii) el mayor de:
 - el doble del porcentaje que representa el Fondo de Reserva Inicial sobre el Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los Bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la Fecha de Constitución con respecto al Saldo Nominal Pendiente de Cobro de los bonos y del principal pendiente de amortizar del Préstamo B en la Fecha de Pago de que se trate; y
 - el 50% del Fondo de Reserva Inicial.

El Fondo liquida con la Entidad Cedente de los Derechos de Crédito con carácter mensual el día 20 de cada mes y tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas los días 22 de febrero, 22 de mayo, 22 de agosto y 22 de noviembre de cada año. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 23 de febrero de 2009.

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

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos.

- Riesgo de tipo de interés

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

Desde su constitución la Sociedad Gestora contrató por cuenta del Fondo una permuta financiera que intercambia los flujos de los préstamos por los flujos de los bonos más un spread, de forma que neutraliza el efecto que sobre los flujos futuros del Fondo tendría el hecho de tener distintos índices de referencia para repreciar activos y pasivos, así como las distintas fechas de repreciación.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en el folleto del Fondo.

Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como préstamos subordinados, etc., con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los activos titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 9 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

La exposición al riesgo surge por la concentración geográfica respecto de los deudores de los activos titulizados cedidos al Fondo, a cuyo nivel de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre las diferentes áreas geográficas, pudiera afectar a los pagos de los activos titulizados que respaldan la emisión de los Bonos de Titulización del Fondo.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los deudores finales de los créditos cedidos al Fondo, en el caso de que no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo recogidos en su folleto de emisión, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo son repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tienen impacto patrimonial en el Fondo.

Dada la situación actual de los mercados financieros derivada de la crisis económica acontecida en los últimos años en España y en relación con los riesgos a los que están expuestos los tenedores de los bonos, hay que señalar que el aumento de los activos titulizados dudosos y, en su caso, de los activos adjudicados, podrían ser causa de la falta de liquidez o incapacidad de recuperación de la totalidad de los activos que respaldan el saldo de los bonos emitidos, que unido a la disposición del Fondo de Reserva por debajo de los niveles mínimos establecidos en el folleto de emisión, aumentan el riesgo de impago de las series de los bonos emitidos por el Fondo.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos.

Teniendo en cuenta la evolución de los flujos del Fondo y bajo un supuesto de Tasa de Amortización Anticipada del 1,61%, se prevé que la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada del Fondo con fecha 22/08/2034 conforme a la Escritura de Constitución del Fondo y al Folleto de Emisión.

Los acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio aparecen contenidos en la nota de hechos posteriores de la memoria.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.

MADRID RESIDENCIAL 1 FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS**INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2018****I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS**

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento:	403.315.000
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro:	404.508.000
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	379.197.985
4. Vida residual (meses):	247
5. Tasa de amortización anticipada (Epígrafe final (I))	
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	0,46%
7. Porcentaje de impagado entre 7 y 12 meses:	0,00%
8. Porcentaje de fallidos [1]:	8,99%
9. Saldo de fallidos (sin impagos, en euros)	8.297.000
10. Tipo medio cartera:	0,55%
11. Nivel de Impagado [2]:	0,19%

II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) ES0358968008	203.961.000	34.000
3. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) ES0358968008		34,00%
4. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0
5. Intereses devengados no pagados:		19.000
6. Intereses impagados:		0
7. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2018):		
a) ES0358968008		0,080%
8. Pagos del periodo		
a) ES0358968008	<u>Amortización de principal</u> 24.735.000	<u>Intereses</u> 165.000

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	67.787.000
2. Saldo de la cuenta de Depósito SWAP	0

IV. IMPORTE PENDIENTE DE REEMBOLSO DE PRÉSTAMOS

Importe pendiente de reembolso de préstamos:

1. Préstamo B:	197.300.000
2. Préstamo Cupón Corrido:	0
3. Crédito Subordinado (1ª disposición):	4.457.000
4. Préstamo Participativo:	80.500.000

V. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisiones Variables Pagadas 2018	0
--------------------------------------	---

VI. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2018	90.000
2. Variación 2018	-5,26%

VII. VARIACIONES O ACCIONES REALIZADAS POR LAS AGENCIAS DE CALIFICACIÓN

1. BONOS:

Serie	Denominación	Agencia de calificación crediticia	Situación actual	Situación inicial
ES0358968008	SERIE A	MDY	Aa1 (sf)	
ES0358968008	SERIE A	SYP	A (sf)	AAA (sf)

VIII. RELACIÓN CARTERA-BONOS

<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*:	395.080.000,00	SERIE A	203.961.000,00
		PRESTAMO B	197.300.000 ,00
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	9.428.000,00		
TOTAL:	404.508.000,00	TOTAL:	401.261.000,00

* Fallido: Según criterio tal y como informa el Folleto

IX. FLUJOS FUTUROS

Para calcular los datos de los cuadros que figuran en el presente apartado (Epígrafe final (II)), se han asumido las siguientes hipótesis sobre los factores reseñados:

- Tasa de Amortización Anticipada Anual:	1,61%
- Tasa de Fallidos:	0,42%
- Tasa de Recuperación de Fallidos:	0,51%
- Tasa de Impago >90 días:	0,35%
- Tasa de Recuperación de Impago >90 días:	3,08%

Para el cálculo de estas hipótesis se han utilizado los datos del comportamiento histórico de los últimos 12 meses.

En el caso de que no llegaran a cumplirse dichas hipótesis, podrían verse modificadas las estimaciones previstas.

[1] Se consideran Certificados de Transmisión Hipotecarias Fallidos aquellos cuyo préstamo tiene un retraso en el pago igual o superior a 13 meses, o que haya sido declarado fallido de acuerdo con el Administrador o por el cual se haya presentado demanda judicial o haya sido considerado fallido conforme a la definición de la Circular 4/2004 del Banco de España. El porcentaje está calculado sobre el saldo pendiente de vencimiento más el saldo impagado a 31 de diciembre.

[2] Importe de principal de los Certificados de Transmisión Hipotecarias impagados durante el período de tiempo comprendido entre el cuarto y el doceavo mes respecto al Saldo Nominal Pendiente de los Certificados de Transmisión Hipotecarias.

Evolución de las Tasas de Amortización Anticipada

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Diciembre-08	1,07%							
Enero-09	5,10%	376,99%						
Febrero-09	8,40%	64,82%	4,63%					
Marzo-09	12,85%	52,94%	8,90%	92,25%				
Abril-09	13,52%	5,17%	11,72%	31,67%				
Mayo-09	13,21%	-2,28%	13,33%	13,65%	9,07%			
Junio-09	11,17%	-15,43%	12,76%	-4,24%	10,84%	19,49%		
Julio-09	10,47%	-6,30%	11,72%	-8,12%	11,71%	8,05%		
Agosto-09	6,56%	-37,35%	9,49%	-19,08%	11,41%	-2,51%		
Septiembre-09	4,85%	-26,03%	7,36%	-22,39%	10,09%	-11,59%		
Octubre-09	7,22%	48,88%	6,24%	-15,28%	9,01%	-10,69%		
Noviembre-09	7,84%	8,49%	6,67%	6,92%	8,08%	-10,38%	8,55%	
Diciembre-09	8,97%	14,52%	8,05%	20,64%	7,69%	-4,80%	9,25%	8,16%
Enero-10	3,00%	-66,59%	6,66%	-17,20%	6,44%	-16,29%	9,09%	-1,75%
Febrero-10	4,03%	34,39%	5,39%	-19,09%	6,02%	-6,53%	8,73%	-3,92%
Marzo-10	6,78%	68,16%	4,62%	-14,24%	6,34%	5,30%	8,20%	-6,02%
Abril-10	5,25%	-22,52%	5,37%	16,13%	6,00%	-5,30%	7,49%	-8,70%
Mayo-10	3,37%	-35,84%	5,15%	-4,04%	5,26%	-12,35%	6,65%	-11,25%
Junio-10	6,37%	89,19%	5,01%	-2,72%	4,80%	-8,67%	6,23%	-6,32%
Julio-10	4,09%	-35,77%	4,63%	-7,68%	4,98%	3,75%	5,68%	-8,78%
Agosto-10	1,61%	-60,66%	4,06%	-12,36%	4,59%	-7,89%	5,28%	-7,11%
Septiembre-10	3,47%	115,65%	3,07%	-24,38%	4,03%	-12,12%	5,16%	-2,16%
Octubre-10	3,51%	1,04%	2,87%	-6,52%	3,74%	-7,24%	4,85%	-6,08%
Noviembre-10	3,53%	0,66%	3,50%	22,25%	3,77%	0,75%	4,46%	-7,40%
Diciembre-10	6,78%	91,93%	4,62%	31,84%	3,83%	1,64%	4,29%	-4,43%
Enero-11	2,06%	-69,65%	4,15%	-10,21%	3,50%	-8,77%	4,22%	-1,75%
Febrero-11	3,80%	84,83%	4,24%	2,27%	3,86%	10,36%	4,20%	-0,50%
Marzo-11	1,16%	-69,44%	2,35%	-44,71%	3,48%	-9,75%	3,73%	-11,01%
Abril-11	1,60%	38,12%	2,20%	-6,27%	3,17%	-8,93%	3,43%	-8,04%
Mayo-11	1,64%	2,18%	1,47%	-33,29%	2,86%	-9,78%	3,29%	-4,05%
Junio-11	1,08%	-34,45%	1,44%	-1,98%	1,89%	-33,99%	2,85%	-13,45%
Julio-11	1,26%	17,40%	1,32%	-7,93%	1,76%	-6,89%	2,62%	-8,21%
Agosto-11	1,16%	-8,08%	1,16%	-12,08%	1,31%	-25,43%	2,58%	-1,34%
Septiembre-11	1,37%	18,02%	1,26%	8,42%	1,34%	2,59%	2,41%	-6,70%
Octubre-11	2,64%	93,06%	1,72%	36,45%	1,52%	12,79%	2,34%	-3,03%
Noviembre-11	6,21%	134,88%	3,43%	99,01%	2,29%	50,96%	2,56%	9,50%
Diciembre-11	6,96%	12,19%	5,30%	54,77%	3,28%	43,28%	2,56%	0,16%
Enero-12	3,22%	-53,73%	5,50%	3,64%	3,60%	9,88%	2,66%	3,79%
Febrero-12	4,24%	31,68%	4,83%	-12,08%	4,12%	14,15%	2,69%	1,24%
Marzo-12	4,90%	15,41%	4,12%	-14,69%	4,70%	14,24%	3,00%	11,40%

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		%
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	
Abril-12	5,75%	17,39%	4,97%	20,57%	5,21%	10,91%	3,34
Mayo-12	8,36%	45,43%	6,36%	28,04%	5,57%	6,87%	3,90
Junio-12	6,75%	-19,30%	6,98%	9,68%	5,53%	-0,74%	4,37
Julio-12	5,96%	-11,66%	7,05%	1,03%	5,99%	8,28%	4,75
Agosto-12	1,34%	-77,60%	4,73%	-32,99%	5,53%	-7,66%	4,78
Septiembre-12	3,50%	162,55%	3,62%	-23,30%	5,30%	-4,10%	4,96
Octubre-12	4,16%	18,57%	3,00%	-17,16%	5,04%	-5,02%	5,08
Noviembre-12	3,90%	-6,21%	3,85%	28,27%	4,27%	-15,15%	4,89
Diciembre-12	4,07%	4,52%	4,04%	4,88%	3,81%	-10,79%	4,64
Enero-13	2,05%	-49,68%	3,34%	-17,38%	3,16%	-17,23%	4,56
Febrero-13	1,70%	-17,32%	2,60%	-21,96%	3,22%	1,93%	4,35
Marzo-13	2,85%	68,20%	2,19%	-15,93%	3,11%	-3,42%	4,18
Abril-13	5,17%	81,41%	3,24%	47,76%	3,27%	5,12%	4,13
Mayo-13	2,37%	-54,16%	3,46%	6,95%	3,01%	-7,75%	3,62
Junio-13	3,31%	39,43%	3,61%	4,36%	2,88%	-4,28%	3,32
Julio-13	4,98%	50,48%	3,54%	-1,99%	3,37%	16,82%	3,23
Agosto-13	1,31%	-73,69%	3,20%	-9,66%	3,31%	-1,69%	3,23
Septiembre-13	1,40%	6,88%	2,57%	-19,61%	3,08%	-7,07%	3,06
Octubre-13	2,05%	46,32%	1,58%	-38,58%	2,56%	-16,99%	2,88
Noviembre-13	1,35%	-33,85%	1,59%	0,95%	2,39%	-6,42%	2,68
Diciembre-13	5,42%	300,00%	2,94%	84,69%	2,74%	14,64%	2,78
Enero-14	3,92%	-27,68%	3,56%	20,99%	2,56%	-6,71%	2,94
Febrero-14	1,96%	-50,06%	3,76%	5,59%	2,66%	4,18%	2,96
Marzo-14	2,28%	16,72%	2,72%	-27,79%	2,82%	5,71%	2,91
Abril-14	2,45%	7,45%	2,22%	-18,08%	2,88%	2,38%	2,69
Mayo-14	3,48%	41,87%	2,73%	22,74%	3,23%	12,14%	2,78
Junio-14	3,68%	5,86%	3,20%	17,03%	2,94%	-8,97%	2,81
Julio-14	2,09%	-43,16%	3,08%	-3,63%	2,64%	-10,30%	2,57
Agosto-14	0,12%	-94,36%	1,97%	-35,91%	2,34%	-11,21%	2,48
Septiembre-14	1,93%	1.532,20%	1,38%	-30,14%	2,28%	-2,52%	2,53

Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Agosto-15	0,51%	-27,13%	1,93%	-12,86%	1,68%	-3,61%	1,82%	2,07%
Septiembre-15	3,24%	531,77%	1,49%	-23,05%	2,10%	25,00%	1,93%	5,81%
Octubre-15	0,73%	-77,35%	1,50%	0,81%	1,85%	-12,10%	1,86%	-3,68%
Noviembre-15	0,80%	8,99%	1,60%	6,48%	1,76%	-4,93%	1,79%	-3,71%
Diciembre-15	3,84%	380,12%	1,79%	12,29%	1,63%	-7,18%	1,80%	0,56%
Enero-16	1,61%	-57,98%	2,08%	16,42%	1,78%	9,27%	1,74%	-3,33%
Febrero-16	0,84%	-48,08%	2,10%	0,86%	1,84%	3,20%	1,74%	-0,23%
Marzo-16	1,33%	59,19%	1,26%	-40,13%	1,52%	-17,37%	1,79%	3,23%
Abril-16	1,54%	15,14%	1,23%	-2,22%	1,65%	8,89%	1,73%	-3,46%
Mayo-16	1,48%	-3,71%	1,44%	17,38%	1,77%	6,90%	1,74%	0,64%
Junio-16	1,08%	-27,05%	1,36%	-5,81%	1,30%	-26,26%	1,45%	-16,60%
Julio-16	1,26%	17,05%	1,27%	-6,76%	1,24%	-4,60%	1,50%	3,24%
Agosto-16	1,08%	-14,33%	1,14%	-10,32%	1,28%	3,38%	1,55%	3,20%
Septiembre-16	2,76%	154,71%	1,70%	49,03%	1,52%	18,29%	1,50%	-2,84%
Octubre-16	0,11%	-96,01%	1,32%	-22,29%	1,29%	-15,33%	1,46%	-3,06%
Noviembre-16	0,85%	670,91%	1,24%	-5,77%	1,18%	-8,00%	1,46%	0,48%
Diciembre-16	3,38%	296,34%	1,44%	16,02%	1,56%	31,84%	1,42%	-3,28%
Enero-17	1,36%	-59,60%	1,86%	28,73%	1,58%	1,02%	1,39%	-1,55%
Febrero-17	0,79%	-41,68%	1,84%	-0,81%	1,53%	-2,79%	1,39%	-0,07%
Marzo-17	1,38%	74,12%	1,17%	-36,25%	1,30%	-15,07%	1,40%	0,36%
Abril-17	0,90%	-30,67%	1,04%	-11,42%	1,44%	10,83%	1,35%	-3,43%
Mayo-17	0,80%	-16,63%	1,04%	0,29%	1,44%	-0,42%	1,30%	-4,00%
Junio-17	2,60%	226,10%	1,45%	38,96%	1,30%	-9,26%	1,42%	9,57%
Julio-17	0,60%	-77,03%	1,33%	-8,08%	1,18%	-9,59%	1,37%	-3,73%
Agosto-17	0,30%	-49,25%	1,17%	-12,10%	1,10%	-6,70%	1,31%	-4,46%
Septiembre-17	0,12%	-62,05%	0,34%	-71,11%	0,89%	-18,82%	1,09%	-16,62%
Octubre-17	1,71%	1.385,22%	0,71%	109,17%	1,02%	13,77%	1,22%	12,03%
Noviembre-17	3,20%	87,59%	1,68%	136,92%	1,41%	39,07%	1,41%	15,74%
Diciembre-17	3,20%	-0,03%	2,70%	60,96%	1,51%	6,79%	1,39%	-1,42%
Enero-18	0,87%	-72,90%	2,42%	-10,05%	1,56%	3,18%	1,35%	-2,87%
Febrero-18	1,61%	85,02%	1,89%	-21,94%	1,77%	13,94%	1,42%	4,96%
Marzo-18	1,18%	-26,34%	1,22%	-35,82%	1,95%	10,03%	1,40%	-1,13%
Abril-18	2,29%	93,91%	1,69%	38,93%	2,05%	4,97%	1,51%	7,77%
Mayo-18	1,40%	-38,93%	1,62%	-3,97%	1,75%	-14,64%	1,56%	3,31%
Junio-18	0,78%	-43,97%	1,49%	-7,96%	1,34%	-23,10%	1,41%	-9,54%
Julio-18	1,26%	59,87%	1,14%	-23,39%	1,41%	4,83%	1,47%	3,96%
Agosto-18	0,73%	-41,91%	0,92%	-19,51%	1,27%	-10,21%	1,51%	2,65%
Septiembre-18	0,62%	-14,40%	0,87%	-5,76%	1,18%	-7,19%	1,55%	2,92%
Octubre-18	1,27%	103,37%	0,87%	0,35%	1,00%	-14,72%	1,52%	-2,32%
Noviembre-18	3,18%	150,43%	1,69%	93,79%	1,30%	29,24%	1,51%	-0,53%



Fecha	Mensual Anualizada		Trimestral Anualizada		Semestral Anualizada		Anual	
	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos	%	Variación entre periodos
Diciembre-18	4,56%	43,55%	3,00%	77,82%	1,92%	48,34%	1,61%	6,96%



Escenarios de amortización anticipada: estimaciones de flujos de los bonos y del préstamo B

Bono

TAA						
4,00%		1,61%		8,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
18/01/2019 (*)		4,46 € (*)			4,46 € (*)	4,46 €
22/02/2019	1.426,44 €	2,74 €	1.294,03 €	2,74 €	1.655,24 €	2,74 €
22/05/2019	1.242,09 €	6,67 €	852,58 €	6,70 €	1.907,62 €	6,63 €
22/08/2019	1.282,52 €	6,63 €	905,44 €	6,74 €	1.915,80 €	6,44 €
22/11/2019	1.312,97 €	6,36 €	948,85 €	6,55 €	1.913,70 €	6,03 €
24/02/2020	1.328,16 €	6,21 €	977,34 €	6,48 €	1.896,45 €	5,74 €
22/05/2020	1.314,31 €	5,54 €	977,06 €	5,87 €	1.850,42 €	4,98 €
24/08/2020	1.295,71 €	5,63 €	972,89 €	6,06 €	1.798,87 €	4,92 €
23/11/2020	1.277,89 €	5,17 €	968,80 €	5,66 €	1.750,02 €	4,38 €
22/02/2021	1.260,87 €	4,90 €	964,76 €	5,45 €	1.703,79 €	4,01 €
24/05/2021	1.244,06 €	4,63 €	960,79 €	5,24 €	1.658,66 €	3,65 €
23/08/2021	1.226,25 €	4,37 €	956,66 €	5,04 €	1.611,89 €	3,29 €
22/11/2021	1.209,16 €	4,11 €	952,54 €	4,84 €	1.567,60 €	2,95 €
22/02/2022	1.192,34 €	3,89 €	947,92 €	4,69 €	1.525,26 €	2,65 €
23/05/2022	1.176,37 €	3,56 €	944,08 €	4,39 €	1.484,49 €	2,27 €
22/08/2022	1.159,30 €	3,35 €	939,96 €	4,23 €	1.442,08 €	1,98 €
22/11/2022	1.142,79 €	3,14 €	935,61 €	4,08 €	1.401,85 €	1,69 €
22/02/2023	1.127,18 €	2,89 €	931,59 €	3,88 €	1.363,92 €	1,39 €
22/05/2023	1.111,65 €	2,56 €	927,42 €	3,56 €	1.326,89 €	1,06 €
22/08/2023	1.095,31 €	2,41 €	923,29 €	3,48 €	1.288,46 €	0,81 €
22/11/2023	1.079,43 €	2,18 €	918,90 €	3,28 €	1.251,94 €	0,54 €
22/02/2024	1.064,84 €	1,94 €	915,25 €	3,08 €	1.217,93 €	0,27 €
22/05/2024	1.049,86 €	1,68 €	910,98 €	2,82 €	1.184,84 €	0,01 €
22/08/2024	1.033,97 €	1,49 €	906,58 €	2,69 €	1.153,26 €	0,00 €
22/11/2024	1.018,46 €	1,27 €	901,80 €	2,50 €	1.122,80 €	0,00 €
24/02/2025	1.003,80 €	1,07 €	897,29 €	2,35 €	1.093,44 €	0,00 €
22/05/2025	989,46 €	0,79 €	892,97 €	2,00 €	1.065,18 €	0,00 €
22/08/2025	974,68 €	0,62 €	889,03 €	1,92 €	1.038,00 €	0,00 €
24/11/2025	960,54 €	0,42 €	885,10 €	1,77 €	1.012,40 €	0,00 €
23/02/2026	947,27 €	0,20 €	881,55 €	1,52 €	988,40 €	0,00 €
22/05/2026	15,04 €	0,00 €	876,68 €	1,29 €	965,11 €	0,00 €
24/08/2026	0,00 €	0,00 €	870,99 €	1,19 €	942,42 €	0,00 €
23/11/2026	0,00 €	0,00 €	866,62 €	0,96 €	920,46 €	0,00 €
22/02/2027	0,00 €	0,00 €	862,87 €	0,78 €	899,62 €	0,00 €
24/05/2027	0,00 €	0,00 €	858,35 €	0,60 €	879,92 €	0,00 €
23/08/2027	0,00 €	0,00 €	853,22 €	0,41 €	861,46 €	0,00 €
22/11/2027	0,00 €	0,00 €	847,68 €	0,23 €	844,24 €	0,00 €
22/02/2028	0,00 €	0,00 €	245,25 €	0,05 €	828,19 €	0,00 €
22/05/2028	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	812,14 €	0,00 €
22/08/2028	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	796,88 €	0,00 €
22/11/2028	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	781,41 €	0,00 €
22/02/2029	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	765,74 €	0,00 €
22/05/2029	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	750,00 €	0,00 €
22/08/2029	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	734,19 €	0,00 €
22/11/2029	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	718,32 €	0,00 €
22/02/2030	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	702,40 €	0,00 €
22/05/2030	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	686,44 €	0,00 €
22/08/2030	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	670,44 €	0,00 €
22/11/2030	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	654,40 €	0,00 €
24/02/2031	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	638,32 €	0,00 €
22/05/2031	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	622,20 €	0,00 €

Préstamo B

TAA						
4,00%		1,61%		8,00%		
Fecha	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto	Amortización principal	Interés Bruto
18/01/2019 (*)		73.099,65 € (*)		73.099,65 € (*)		73.099,65 €
22/02/2019	0,00 €	44.885,75 €	0,00 €	44.885,75 €	0,00 €	44.885,75 €
22/05/2019	0,00 €	114.138,05 €	0,00 €	114.138,05 €	0,00 €	114.138,05 €
22/08/2019	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €
22/11/2019	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €
24/02/2020	0,00 €	120.550,30 €	0,00 €	120.550,30 €	0,00 €	120.550,30 €
22/05/2020	0,00 €	112.855,60 €	0,00 €	112.855,60 €	0,00 €	112.855,60 €
24/08/2020	0,00 €	120.550,30 €	0,00 €	120.550,30 €	0,00 €	120.550,30 €
23/11/2020	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €
22/02/2021	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €
24/05/2021	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €
23/08/2021	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €
22/11/2021	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €
22/02/2022	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €
23/05/2022	0,00 €	115.420,50 €	0,00 €	115.420,50 €	0,00 €	115.420,50 €
22/08/2022	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €
22/11/2022	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €
22/02/2023	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €
22/05/2023	0,00 €	114.138,05 €	0,00 €	114.138,05 €	0,00 €	114.138,05 €
22/08/2023	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €
22/11/2023	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €
22/02/2024	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €
22/05/2024	0,00 €	115.420,50 €	0,00 €	115.420,50 €	7.015.632,86 €	115.420,50 €
22/08/2024	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €	6.984.321,35 €	113.790,05 €
22/11/2024	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €	6.782.325,61 €	109.613,43 €
24/02/2025	0,00 €	120.550,30 €	0,00 €	120.550,30 €	6.592.444,09 €	107.852,33 €
22/05/2025	0,00 €	111.573,15 €	0,00 €	111.573,15 €	6.408.086,97 €	96.092,74 €
22/08/2025	0,00 €	117.985,40 €	0,00 €	117.985,40 €	6.217.731,93 €	97.783,28 €
24/11/2025	0,00 €	120.550,30 €	0,00 €	120.550,30 €	6.038.287,58 €	96.109,97 €
23/02/2026	0,00 €	116.702,95 €	0,00 €	116.702,95 €	5.869.813,11 €	89.470,98 €
22/05/2026	5.579.150,75 €	112.855,60 €	0,00 €	112.855,60 €	5.701.437,29 €	83.163,86 €
24/08/2026	5.575.658,54 €	117.141,44 €	0,00 €	120.550,30 €	5.522.821,60 €	85.350,54 €
23/11/2026	5.491.371,98 €	110.104,88 €	0,00 €	116.702,95 €	5.359.417,74 €	79.359,84 €
22/02/2027	5.413.477,94 €	106.856,73 €	0,00 €	116.702,95 €	5.206.983,76 €	76.189,74 €
24/05/2027	5.332.821,70 €	103.654,66 €	0,00 €	116.702,95 €	5.056.029,53 €	73.109,81 €
23/08/2027	5.244.825,90 €	100.500,30 €	0,00 €	116.702,95 €	4.896.788,70 €	70.119,17 €
22/11/2027	5.157.954,71 €	97.397,98 €	0,00 €	116.702,95 €	4.744.413,91 €	67.222,72 €
22/02/2028	5.047.940,23 €	95.383,83 €	3.592.438,40 €	117.985,40 €	4.584.028,74 €	65.124,27 €
22/05/2028	4.953.630,83 €	90.357,23 €	5.032.708,67 €	113.318,92 €	4.437.395,38 €	61.026,87 €
22/08/2028	4.850.916,45 €	89.402,89 €	4.977.543,59 €	112.827,56 €	4.281.824,33 €	59.729,46 €
22/11/2028	4.758.895,73 €	86.502,05 €	4.930.250,78 €	109.850,99 €	4.140.537,80 €	57.168,93 €
22/02/2029	4.673.445,10 €	83.656,23 €	4.886.272,61 €	106.902,70 €	4.009.905,47 €	54.692,89 €
22/05/2029	4.585.015,24 €	78.224,72 €	4.838.664,12 €	100.590,03 €	3.878.858,81 €	50.589,69 €
22/08/2029	4.483.977,91 €	78.119,67 €	4.778.093,02 €	101.087,19 €	3.738.519,32 €	49.975,41 €
22/11/2029	4.400.638,39 €	75.438,25 €	4.735.574,87 €	98.229,89 €	79.832.394,12 €	47.739,77 €
22/02/2030	4.326.946,84 €	72.806,67 €	4.702.369,28 €	95.398,02 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2030	4.245.757,89 €	67.929,40 €	4.657.305,96 €	89.566,89 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2030	4.160.662,40 €	67.680,19 €	4.611.848,04 €	89.800,93 €	0,00 €	0,00 €
22/11/2030	4.081.742,40 €	65.192,11 €	4.570.651,80 €	87.043,04 €	0,00 €	0,00 €
24/02/2031	4.005.880,55 €	64.115,39 €	4.528.291,49 €	86.142,62 €	0,00 €	0,00 €
22/05/2031	3.940.692,63 €	57.075,51 €	4.499.801,37 €	77.166,99 €	0,00 €	0,00 €
22/08/2031	3.866.310,53 €	57.999,18 €	4.463.675,74 €	78.911,00 €	0,00 €	0,00 €
24/11/2031	3.801.260,72 €	56.897,72 €	4.436.921,86 €	77.899,15 €	0,00 €	0,00 €
23/02/2032	3.735.855,77 €	52.833,39 €	4.404.505,47 €	72.788,56 €	0,00 €	0,00 €
24/05/2032	3.669.069,72 €	50.623,63 €	4.369.780,67 €	70.183,30 €	0,00 €	0,00 €
23/08/2032	81.916.099,15 €	48.453,37 €	4.319.469,17 €	67.598,57 €	0,00 €	0,00 €

ESTADO S.05.4
(este estado es parte integrante del Informe de gestión)



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.4

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO A

Concepto	Meses impago		Días impago		Importe impagado acumulado				Ratio				Ref. Folleto			
					Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017				Última Fecha Pago	
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000		7002	90	7003	764	7006	1.970	7009	0,19	7012	0,47	7015	0,28		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	764	7008	1.970	7011	0,19	7014	0,47	7017	0,28	7018	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	12	7020		7021	30.506	7024	33.317	7027	7,14	7030	7,32	7033	7,15		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022	1.446	7025	1.108	7028	0,34	7031	0,24	7034	0,23		
Total Fallidos					7023	31.952	7026	34.425	7029	7,48	7032	7,56	7035	7,38	7036	Glosario de Términos

Otras ratios relevantes	Ratio			Ref. Folleto	
	Situación actual 31/12/2018	Situación cierre anual anterior 31/12/2017	Última Fecha Pago		
0850		1850		2850	3850
0851		1851		2851	3851
0852		1852		2852	3852
0853		1853		2853	3853



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

MADRID RESIDENCIAL I, FTA

S.05.4

Denominación Fondo: MADRID RESIDENCIAL I, FTA

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2018

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO B

TRIGGERS	Límite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
Préstamo B	49,02	49,17	48,47	Nota de Valores 4.9.4
SERIE A - ES0358968008	10,00	49,08	49,85	Nota de Valores 4.9.4
SERIE A - ES0358968008	49,02	49,17	48,47	Nota de Valores 4.9.4
Préstamo B	2,50	0,19	0,28	Nota de Valores 4.9.4
SERIE A - ES0358968008	2,50	0,19	0,28	Nota de Valores 4.9.4
Préstamo B	10,00	49,08	49,85	Nota de Valores 4.9.4
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
Préstamo B	12,00	6,30	6,20	Modulo Adicional a la Nota de Valores 3.4.6.2
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
		30,23	29,38	3.4.2.2. Modulo Adicional
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

CUADRO C

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

Contiene

Información adicional
en fichero adjunto



Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

La información más relevante acerca del grado de cumplimiento de las reglas de funcionamiento del Fondo, previstas en el folleto de emisión del Fondo, ya se ha reflejado dentro del apartado de ratios y triggers que figura en los Estados S.05.4 cuadros A y B.

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

D. Jorge Rodrigo Mario Rangel de Alba Brunel
Presidente

D. Salvador Arroyo Rodríguez
Vicepresidente Primero

D^a. Carmen Patricia Armendáriz Guerra

D. Roberto Pérez Estrada

D. Juan Díez-Canedo Ruiz

D. Aurelio Fernández Fernández-Pacheco

D. Mario Alberto Maciel Castro

D. Ramón Pérez Hernández

Diligencia que levanta el Secretario Consejero, D. Roberto Pérez Estrada, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de MADRID RESIDENCIAL I, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS correspondientes al ejercicio anual cerrado al 31 de diciembre de 2018, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 28 de marzo de 2019, sus miembros han procedido a suscribir el presente documento.

28 de marzo de 2019

D. Roberto Pérez Estrada
Secretario Consejero