

**Fondo de Titulización
PYMES Santander 14**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2018



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al Consejo de Administración de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización PYMES Santander 14 (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 periodo comprendido entre el 26 de noviembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018.

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 periodo comprendido entre el 26 de noviembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, 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.

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Cumplimiento normativo del Folleto de emisión del Fondo

De conformidad con la legislación vigente y la escritura de constitución del Fondo, el objeto social del Fondo viene reseñado en la Nota 1 a) de las cuentas anuales adjuntas. Asimismo, el Fondo está regulado principalmente conforme a la Escritura de Constitución del Fondo (Folleto de emisión).

El Fondo mantiene un contrato de gestión con Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. como Sociedad Gestora del mismo.

Fondo de Reserva

De acuerdo con lo señalado en el Folleto de emisión, y tal y como se indica en las Notas 1 b), 3 g) y 5 de las cuentas anuales adjuntas:

En relación con el Fondo de Reserva, hemos verificado si el Fondo dispone en cada fecha de pago del nivel mínimo requerido, habiendo llevado a cabo principalmente los siguientes procedimientos:

- En el momento de la constitución del Fondo se constituye un Fondo de Reserva como uno de los mecanismos de mejora crediticia ante posibles pérdidas debido a los activos titulizados y tiene la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo tal y como se explica en la Nota 5 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo.
- Cuando se produzcan impagos indicativos de un desequilibrio grave y permanente por el Fondo, esta situación podría llegar a suponer la liquidación anticipada del Fondo, tal y como se indica en la Nota 1 b) de la memoria de las cuentas anuales del Fondo.
- Los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados en cada fecha de pago según el orden establecido en el Folleto de emisión.
- Tal y como se detalla en la Nota 3 g) de las cuentas anuales adjuntas, el Fondo ha procedido a repercutir la diferencia entre los ingresos y los gastos devengados teniendo en cuenta el orden inverso de la prelación de pagos a los Pasivos del Fondo.

- Obtención de confirmación del saldo de tesorería, que incluye el Fondo de Reserva, del Agente de Cobros y Pagos al 31 de diciembre de 2018.
- Cuadre de la confirmación obtenida en el proceso anterior con el saldo contabilizado por la Sociedad Gestora del Fondo, así como con la información reportada en el Estado S.05.3, al 31 de diciembre de 2018.

Tasa de mora

En cuanto a la tasa de mora de los activos titulizados, hemos llevado a cabo procedimientos con objeto de verificar que no se incurren en alguna de las causas que pudiera llegar a suponer la liquidación anticipada del Fondo. A continuación, se describen los principales procedimientos realizados:

- Hemos verificado el correcto cumplimiento del cálculo de la provisión por deterioro de los activos titulizados en base a la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) y de los principios contables descritos en la Nota 3 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo, mediante la re-ejecución del cálculo de dicha provisión según lo establecido en la normativa contable aplicable.

Considerando lo anteriormente descrito, identificamos el cumplimiento normativo del Folleto de emisión como el aspecto más significativo a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que tiene en la constitución y funcionamiento del mismo y, por tanto, en la posibilidad de producirse una liquidación anticipada del Fondo.

Adicionalmente, hemos re-ejecutado el cálculo de la tasa de mora reportada.

Cuestiones clave de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
	<p data-bbox="845 448 1487 481"><i>Prelación de cobros y pagos</i></p> <p data-bbox="845 504 1487 593">Asimismo, hemos llevado a cabo procedimientos de auditoría sobre la prelación de cobros y pagos, entre los que destacan los siguientes:</p> <ul data-bbox="845 627 1487 873" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="845 627 1487 750">• Verificación de las liquidaciones de los cobros de los activos titulizados y de los pagos a los valores emitidos mediante los extractos bancarios. <li data-bbox="845 772 1487 873">• Respecto de los activos titulizados, hemos solicitado confirmación externa al cedente al 31 de diciembre de 2018.
	<p data-bbox="845 896 1487 929"><i>Repercusión de pérdidas</i></p> <p data-bbox="845 952 1487 1086">En relación con la repercusión de pérdidas hemos verificado que se han imputado las pérdidas adecuadamente a los Pasivos en el orden inverso a la prelación de pagos establecida.</p> <p data-bbox="845 1108 1487 1173">Como resultado de las pruebas realizadas no se han detectado diferencias significativas.</p>

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del periodo comprendido entre el 26 de noviembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento del Fondo 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 periodo comprendido entre el 26 de noviembre de 2018 y el 31 de diciembre de 2018 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con las cuentas anuales

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

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

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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 vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo 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 al Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo 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 al Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, 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 para el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo de fecha 29 de abril de 2019.

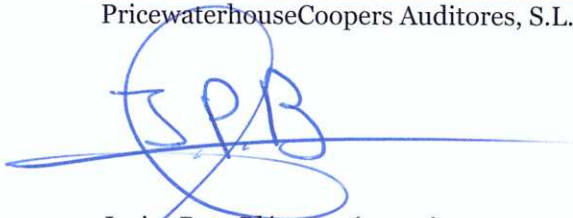
Periodo de contratación

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo celebrado el 19 de septiembre de 2018 nos nombró como auditores por un periodo de tres años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas que han sido prestados al Fondo auditado, se detallan en la Nota 9 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Javier Pato Blázquez (22313)

29 de abril de 2019





Fondo de Titulización PYMES Santander 14

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al periodo comprendido entre el 26 de noviembre de 2018 (fecha de constitución del Fondo) y el 31 de diciembre de 2018

FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 14

BALANCE A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2018	PASIVO	Nota	31/12/2018
ACTIVO NO CORRIENTE		872.974	PASIVO NO CORRIENTE		1.101.231
Activos financieros a largo plazo		872.974	Provisiones a largo plazo		-
Activos Titulizados	4	872.974	Provisión por garantías financieras		-
Participaciones hipotecarias		-	Provisión por margen de intermediación		-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	Otras provisiones		-
Préstamos hipotecarios		-	Pasivos financieros a largo plazo		1.101.231
Cédulas hipotecarias		-	Obligaciones y otros valores emitidos	6	1.101.231
Préstamos a promotores		-	Series no subordinadas		734.818
Préstamos a PYMES		872.974	Series subordinadas		368.500
Préstamos a empresas		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(2.087)
Préstamos corporativos		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Cédulas territoriales		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Bonos de tesorería		-	Deudas con entidades de crédito		-
Deuda subordinada		-	Préstamo subordinado		-
Créditos AAPP		-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-
Préstamo consumo		-	Otras deudas con entidades de crédito		-
Préstamo automoción		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Cuentas a cobrar		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Activos titulizados futuros		-	Derivados		-
Bonos de titulización		-	Derivados de cobertura		-
Cédulas internacionalización		-	Derivados de negociación		-
Otros		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	Otros pasivos financieros		-
Activos dudosos - principal -		5.976	Garantías financieras		-
Activos dudosos - interés y otros -		-	Otros		-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(5.976)	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	Pasivos por impuesto diferido		-
Derivados		-			-
Derivados de cobertura		-			-
Derivados de negociación		-			-
Otros activos financieros		-			-
Valores representativos de deuda		-			-
Instrumentos de patrimonio		-			-
Garantías financieras		-			-
Otros		-			-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-			-
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía		-			-
Activos por impuesto diferido		-			-
Otros activos no corrientes		-			-
ACTIVO CORRIENTE		1.435.648	PASIVO CORRIENTE		1.207.391
Activos no corrientes mantenidos para la venta		-	Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-
Activos financieros a corto plazo		1.209.423	Provisiones a corto plazo		-
Activos Titulizados	4	1.209.423	Provisión garantías financieras		-
Participaciones hipotecarias		-	Provisión por margen de intermediación		-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	Otras provisiones		-
Préstamos hipotecarios		-	Pasivos financieros a corto plazo		1.206.800
Cédulas hipotecarias		-	Obligaciones y otros valores emitidos	6	1.206.800
Préstamos a promotores		-	Series no subordinadas		1.206.682
Préstamos a PYMES		1.206.682	Series subordinadas		-
Préstamos a empresas		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Préstamos corporativos		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		118
Cédulas territoriales		-	Intereses vencidos e impagados		-
Bonos de tesorería		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Deuda subordinada		-	Deudas con entidades de crédito	7	-
Créditos AAPP		-	Préstamo subordinado		750
Préstamo consumo		-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-
Préstamo automoción		-	Otras deudas con entidades de crédito		-
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(750)
Cuentas a cobrar		-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Activos titulizados futuros		-	Intereses vencidos e impagados		-
Bonos de titulización		-	Ajustes por operaciones de cobertura		-
Cédulas internacionalización		-	Derivados		-
Otros		-	Derivados de cobertura		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		2.734	Derivados de negociación		-
Intereses vencidos e impagados		7	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Activos dudosos - principal		223	Otros pasivos financieros		-
Activos dudosos - intereses		-	Acreedores y otras cuentas a pagar		-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(223)	Garantías financieras		-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	Otros		-
Derivados		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Derivados de cobertura		-	Ajustes por periodificaciones	8	591
Derivados de negociación		-	Comisiones		46
Otros activos financieros		-	Comisión sociedad gestora		46
Valores representativos de deuda		-	Comisión administrador		1
Instrumentos de patrimonio		-	Comisión agente financiero/pagos		2
Deudores y otras cuentas a cobrar		-	Comisión variable		-
Garantías financieras		-	Otras comisiones del cedente		-
Otros		-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(3)
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	Otras comisiones		-
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	Otros		545
Ajustes por periodificaciones		-			-
Comisiones		-			-
Otros		-			-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5	226.225	AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-
Tesorería		226.225	Activos financieros disponible para la venta		-
Otros activos líquidos equivalentes		-	Coberturas de flujos de efectivo		-
		-	Otros ingresos/ganancias y gastos/perdidas reconocidos		-
TOTAL ACTIVO		2.308.622	TOTAL PASIVO		2.308.622

Las Notas 1 a 12 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2018.

FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 14

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 26 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de Euros)

	Nota	2018
Intereses y rendimientos asimilados		4.285
Activos Titulizados	4	4.285
Otros activos financieros		-
Intereses y cargas asimilados		(118)
Obligaciones y otros valores emitidos	6	(118)
Deudas con entidades de crédito		-
Otros pasivos financieros		-
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)		-
MARGEN DE INTERESES		4.167
Resultado de operaciones financieras (neto)		-
Resultados derivados de negociación		-
Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-
Activos financieros disponibles para la venta		-
Otros		-
Diferencias de cambio (neto)		-
Otros ingresos de explotación		-
Otros gastos de explotación		(808)
Servicios exteriores	9	(7)
Servicios de profesionales independientes		(7)
Servicios bancarios y similares		-
Publicidad y propaganda		-
Otros servicios		-
Tributos		-
Otros gastos de gestión corriente	8	(801)
Comisión de Sociedad gestora		(46)
Comisión administrador		(1)
Comisión del agente financiero/pagos		(2)
Comisión Variable		-
Otras comisiones del cedente		-
Otros gastos	6	(752)
Deterioro de activos financieros (neto)	4	(6.199)
Deterioro neto de activos titulizados		(6.199)
Deterioro neto de otros activos financieros		-
Dotaciones a provisiones (neto)		-
Dotación provisión por garantías financieras		-
Dotación provisión por margen de intermediación		-
Dotación otras provisiones		-
Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta		-
Repercusión de pérdidas (ganancias)	6,7 y 8	2.840
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-
Impuesto sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		-

Las Notas 1 a 12 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018.

FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 14

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 26 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Miles de Euros)

	2018
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	1.544
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	1.544
Intereses cobrados de los activos titulizados (Nota 4)	1.544
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos	-
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	-
Intereses cobrados de inversiones financieras	-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	-
Otros intereses cobrados/pagados	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	-
Comisión sociedad gestora	-
Comisión administrador	-
Comisión agente financiero/pagos	-
Comisión variable	-
Otras comisiones	-
Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación	-
Pagos por garantías financieras	-
Cobros por garantías financieras	-
Pagos por operaciones de derivados de negociación	-
Cobros por operaciones de derivados de negociación	-
Otros pagos de explotación	-
Otros cobros de explotación	-
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN	224.681
Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización (Nota 6)	2.310.000
Flujos de caja por adquisición de activos financieros (Nota 4)	(2.200.000)
Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos	114.145
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados (Nota 4)	93.407
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados (Nota 4)	20.738
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados	-
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	-
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos	-
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	536
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito (Nota 7)	750
Pagos por amortización deudas con entidades de crédito (Nota 7)	-
Pagos a Administraciones públicas	-
Otros cobros y pagos	(214)
INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	226.225
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo (Nota 5)	-
Efectivo o equivalentes al final del periodo (Nota 5)	226.225

Las Notas 1 a 12 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018.

FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 14
**ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL PERIODO
COMPREDIDO ENTRE EL 26 DE NOVIEMBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Miles de Euros)

	2018
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	-
Cobertura de los flujos de efectivo	-
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 coberturas contables	-
Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos	-
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el 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 periodo	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-

Las Notas 1 a 12 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018.

Fondo de Titulización PYMES Santander 14

Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018

1. Naturaleza y actividad

a) Reseña del Fondo

Fondo de Titulización de Activos, PYMES Santander 14 (en adelante, “el Fondo”) se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 26 de noviembre de 2018. El Fondo se encuentra sujeto a lo dispuesto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial y en la restante normativa aplicable, así como en lo dispuesto en la propia escritura de constitución del Fondo.

El Fondo tiene carácter de abierto por el activo (hasta la íntegra y completa amortización de las líneas de crédito a los efectos de que las variaciones al alza que se produzcan en las líneas de crédito se trasladen al Fondo) y cerrado por el pasivo. La función del Fondo consiste en la adquisición de Activos titulizados derivados de operaciones de financiación grandes, pequeñas y medianas empresas no financieras domiciliadas en España, que han solicitado fondos para proyectos de financiación asociados a su actividad conforme a la definición de la Comisión Europea, con origen en préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria, instrumentados mediante certificados de transmisión de hipoteca, y de préstamos no hipotecarios, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de hipoteca inmobiliaria, y líneas de crédito, todos ellos concedidos a grandes, pequeñas y medianas empresas – véase Nota 4- (en adelante los “Activos titulizados”) y en la emisión de tres series de bonos de titulización, por un importe total de 2.310.000 miles de euros (serie A, de 1.941.500 miles de euros, serie B, de 258.500 miles de euros y serie C, de 110.000 miles de euros – véase Nota 6). El desembolso de los Activos titulizados, así como el de los bonos de titulización, se produjo el 28 de noviembre de 2018, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, “la Sociedad Gestora”, entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,020% anual del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 90.000 euros anuales.

La gestión y administración de los Activos titulizados corresponden a la sociedad cedente de los mismos, Banco Santander S.A. (en adelante, “el Banco”), obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo. En el caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3-g. El Banco no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad designada como agente financiero es el Banco Santander, S.A.

El Fondo tiene cuenta de tesorería y una cuenta de intereses abiertas ambas en Banco Santander, S.A. (véase Nota 5). El Banco, tiene concedido un préstamo subordinado al Fondo (véase Nota 7).

b) Duración del Fondo

La actividad del Fondo se inició el día de la fecha de constitución del Fondo y finalizará el 1 de noviembre de 2057 salvo que con anterioridad se hubiera procedido a la liquidación anticipada del mismo.

Liquidación

La Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada de la totalidad de la emisión de bonos y extinción del Fondo en cualquier fecha, con los supuestos y los requisitos descritos en la Sección 4.4.3 del Folleto de Emisión.

Extinción

El Fondo se extinguirá en todo caso a consecuencia de las circunstancias y con el procedimiento descrito en la Sección 4.4.3 del Folleto de Emisión.

2 Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06, adjuntos en el Anexo. Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se formulan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2018 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales del Fondo han sido formuladas por los Administradores de su Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 25 de febrero de 2019.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración los principios contables y las normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas. No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. Adicionalmente, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Los resultados son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo para la elaboración de las cuentas anuales. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 3.

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan tener determinados activos (véanse Notas 3), al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Nota 3.b) y a la cancelación anticipada, en su caso. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2018, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

d) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en determinados casos, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

e) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de los estados financieros, no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del balance.

f) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de carácter medioambiental que pudieran ser significativos en relación con la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

g) Empresa en funcionamiento

Los Administradores han considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene el propósito de determinar el valor del Fondo a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total. Asimismo, dada la naturaleza de los activos y pasivos del Fondo, no se espera que se produzcan diferencias significativas cuando se efectúe la liquidación de los mismos.

h) Hechos posteriores

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en estas cuentas anuales.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo, correspondientes al periodo comprendido entre el 26 de noviembre y diciembre de 2018, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril:

a) Definición y clasificación de los instrumentos financieros a efectos de su presentación y valoración

i. Definición

Un “instrumento financiero” es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un “derivado financiero” es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable de mercado (tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero o un índice de mercado, incluyendo las calificaciones crediticias), cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado y que se liquida, generalmente, en una fecha futura.

ii. Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros se desglosan, a efectos de su presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

- Activos titulizados: incluye los activos cedidos al Fondo como consecuencia del proceso de titulización, atendiendo a su naturaleza.
- Derivados: este epígrafe recoge los derivados contratados por el Fondo, distinguiendo entre aquéllos que cumplen las condiciones para la aplicación de la contabilidad de coberturas de aquéllos que deben ser clasificados a efectos de su valoración dentro de la cartera de negociación. Se incluyen también los derivados implícitos en un instrumento financiero híbrido, cuando se haya separado del contrato principal, los cuales se registran atendiendo a su naturaleza.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye la tesorería, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo y que, en el momento de su adquisición, su vencimiento no fuera superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería del Fondo para hacer frente a sus obligaciones de pago.

iii. Clasificación de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se desglosan, a efectos de su presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

- Obligaciones y otros valores emitidos: incluye, en su caso, las obligaciones, bonos y pagarés emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de sus activos financieros. Se clasificarán, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.
- Deudas con entidades de crédito: incluye, en su caso, las deudas contraídas con entidades de crédito, con el fin de financiar su actividad y se clasifican, a efectos de valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.

- Derivados: este epígrafe recoge los derivados contratados por el Fondo, distinguiendo entre aquéllos que cumplen las condiciones para la aplicación de la contabilidad de coberturas de aquéllos que deben ser clasificados a efectos de su valoración dentro de la cartera de negociación. Se incluyen también los derivados implícitos en un instrumento financiero híbrido, cuando se haya separado del contrato principal, los cuales se registran atendiendo a su naturaleza.

b) Reconocimiento y valoración de los activos y pasivos financieros

i. Reconocimiento y valoración de los activos financieros

Los activos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como “Préstamos y partidas a cobrar” se valoran, inicialmente, por su “valor razonable” (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción), incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, dichos activos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo no superior a tres meses se valoran a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial.

ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros

Los pasivos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”, se valoran, inicialmente, por su “valor razonable” (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción) incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, dichos pasivos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe “Intereses y cargas asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espera pagar en un plazo inferior a tres meses se valoran a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial.

Se considerarán, en su caso, 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 y los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

iii. Operaciones de cobertura

El Fondo utiliza, en su caso, los derivados financieros para la gestión de los riesgos de sus activos y pasivos (“derivados de cobertura”).

Para que un derivado financiero se considere de cobertura, necesariamente tiene que:

1. Cubrir uno de los siguientes tipos de riesgo:
 - a. De variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos debidas a oscilaciones, entre otras, en el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”);
 - b. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones altamente probables que se prevea llevar a cabo (“cobertura de flujos de efectivo”).

2. Eliminar eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que:
 - a. En el momento de la contratación de la cobertura se espera que, en condiciones normales, ésta actúe con un alto grado de eficacia (“eficacia prospectiva”).
 - b. Exista una evidencia suficiente de que la cobertura fue realmente eficaz durante toda la vida del elemento o posición cubierto (“eficacia retrospectiva”).
3. Haberse documentado adecuadamente que la contratación del derivado financiero tuvo lugar específicamente para servir de cobertura de determinados saldos o transacciones y la forma en que se pensaba conseguir y medir esa cobertura siempre que esta forma sea coherente con la gestión de los riesgos propios que lleva a cabo el Fondo.

Las operaciones de cobertura realizadas por el Fondo corresponden, en su caso, a coberturas de flujos de efectivo. Por lo que respecta a las diferencias de valoración de las coberturas de los flujos de efectivo, la parte eficaz de la variación del valor del instrumento de cobertura se registra transitoriamente en el epígrafe “Ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos” del pasivo del balance, hasta el momento en que ocurran las transacciones previstas; registrándose entonces en la cuenta de pérdidas y ganancias. La variación de valor de los derivados de cobertura por la parte ineficaz de la misma se registra directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si un derivado asignado como de cobertura, bien por su finalización, por su inefectividad o por cualquier otra causa, no cumple los requisitos indicados anteriormente, a efectos contables, dicho derivado pasa a ser considerado como un “derivado de negociación”.

Cuando se interrumpe la “cobertura de flujos de efectivo”, el resultado acumulado del instrumento de cobertura, reconocido en el epígrafe “Ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos – Coberturas de flujos de efectivo” del pasivo del balance (mientras la cobertura era efectiva), se continuará reconociendo en dicho epígrafe hasta que la transacción cubierta ocurra, momento en el que se registrará en resultados; salvo que se prevea que no se va a realizar la transacción, en cuyo caso se registran inmediatamente en resultados.

Se entiende que la cobertura de flujos de efectivo es altamente eficaz porque 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. Asimismo, 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.

La fuente de riesgo de modelo más importante en los derivados proviene de la estimación de la correlación entre probabilidades de impago. El Credit Valuation Adjustment (CVA) es un ajuste a la valoración como consecuencia del riesgo asociado a la exposición crediticia que se asume con cada contrapartida. Por otro lado, el Debit Valuation Adjustment (DVA) es un ajuste como consecuencia del riesgo propio del Fondo que asumen sus contrapartidas.

Como norma general, el cálculo de CVA es el producto de la exposición esperada positiva por la probabilidad de incumplimiento, multiplicando el resultado por la severidad, es decir, por la pérdida estimada en caso de incumplimiento de la contraparte. Análogamente, el DVA se calcula como el producto de la exposición esperada negativa por las probabilidades de incumplimiento y multiplicando el resultado por la severidad de los activos del Fondo. Ambos cálculos están realizados sobre todo el periodo de la exposición potencial.

Dado que, en su caso, el riesgo de crédito propio (DVA) se está incorporando en el nocional del swap, no ha sido preciso ningún ajuste adicional por dicho concepto.

En relación con el CVA, dicho riesgo de contraparte se ve atenuado por la exigencia de constitución de depósitos de garantía u otro tipo de colateral en el supuesto de que se incumplan niveles mínimos de rating de las contrapartes, con lo que, en su caso, el impacto de considerar dicho aspecto no ha sido significativo.

iv. Registro de resultados

Como norma general, las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos financieros se registran con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias; diferenciando entre las que tienen su origen en el devengo de intereses y conceptos asimilados (que se registran en los capítulos “Intereses y rendimientos asimilados” o “Intereses y cargas asimiladas”, según proceda); y las que correspondan a otras causas, que se registran, por su importe neto, en el capítulo “Resultado de Operaciones Financieras” de dicha cuenta de pérdidas y ganancias.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados individualmente como dudosos.

v. Valor razonable de los activos y pasivos financieros

Dada la naturaleza y composición de los activos y pasivos financieros del Fondo, excluidos los derivados financieros cuya descripción se detalla en el apartado iii. de esta Nota, los vencimientos residuales de aquellos activos y pasivos financieros remunerados, en su caso, a tipo fijo, así como la desviación porcentual existente con respecto a los tipos de interés actuales de mercado, y las correcciones valorativas registradas, el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2018 no difiere significativamente de sus correspondientes valores en libros a dichas fechas.

c) Deterioro del valor de los activos financieros

i. Definición

Un activo financiero se considera deteriorado (y, consecuentemente, se corrige su valor en libros para reflejar el efecto de su deterioro) cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido un evento, o el efecto combinado de varios de ellos, que dan lugar a un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros que se estimaron en el momento de formalizarse la transacción.

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 instrumento o figuren en la información facilitada a los titulares de los pasivos emitidos por el Fondo, se tendrán 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.

Como criterio general, la corrección del valor en libros de los instrumentos financieros, por causa de su deterioro, se efectúa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que tal deterioro se manifiesta, utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Las recuperaciones de las pérdidas por deterioro previamente registradas, en caso de producirse, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que el deterioro deja de existir o se reduce y tendrán como límite el valor en libros del instrumento financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Cuando se considera remota la recuperación de cualquier importe registrado, éste se da de baja del balance, sin perjuicio de las actuaciones que pueda llevar a cabo el Fondo para intentar conseguir su cobro hasta tanto no se hayan extinguido definitivamente sus derechos; sea por prescripción, condonación u otras causas.

De acuerdo con lo previsto en la Circular 2/2016, en el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se prevé la posibilidad de utilizar modelos basados en métodos estadísticos. En este sentido, la Sociedad Gestora del Fondo considera que la metodología más representativa para la estimación del deterioro mínimo de los activos financieros del Fondo teniendo en cuenta las características de dichos activos es la basada en la estimación de los porcentajes de deterioro, de acuerdo con la antigüedad de la deuda vencida e impagada y con el calendario previsto en la Norma 13ª de la Circular 2/2016 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores y sus modificaciones posteriores.

En cuanto a las 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:

1. 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%.
2. 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%.
3. 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%.
4. 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%.

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 el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y 31 de diciembre de 2018 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

ii. Instrumentos de deuda valorados a su coste amortizado

El importe de las pérdidas por deterioro experimentadas por estos instrumentos coincide con la diferencia entre sus respectivos valores en libros y los valores actuales de sus flujos de efectivo futuros previstos, y se presentan minorando los saldos de los activos que corrigen.

El proceso de evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de estos activos se lleva a cabo individualmente para todos los instrumentos de deuda.

d) Ajustes por periodificación (activo y pasivo)

En el caso del activo, corresponden, en su caso, a los intereses devengados y no vencidos al cierre del ejercicio asociados a las cuentas corrientes del Fondo.

En el caso del pasivo, corresponden, en su caso, a las comisiones de gestión del Fondo y de administración de los activos titulizados o de los bonos emitidos, así como la remuneración variable correspondiente a la Entidad Cedente, devengadas en el periodo al que se refiere el balance y que se encuentran pendientes de pago a dicha fecha.

Asimismo, estos epígrafes del balance incluirán, en su caso, gastos e ingresos de diversa naturaleza devengados en el periodo y pendientes de pago o cobro, respectivamente.

e) Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados por el Fondo, para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

i. Ingresos y gastos por intereses

Con carácter general, los ingresos y gastos por intereses se reconocen contablemente en los capítulos "Intereses y rendimientos asimilados" e "Intereses y cargas asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su periodo de devengo, por aplicación del método del tipo de interés efectivo, a excepción de los intereses correspondientes a inversiones dudosas, morosas o en litigio, que se registran en el momento efectivo del cobro.

ii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

iii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

Estos ingresos y gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios distintos, según sea su naturaleza. Los más significativos son:

- Las comisiones variables vinculadas al servicio de intermediación financiera por parte de la Entidad Cedente se describen en el apartado f. de esta Nota.
- Los que tienen su origen en transacciones o servicios, tales como los prestados por la Sociedad Gestora, que se prolongan en el tiempo, se difieren durante la vida de tales transacciones o servicios.
- Los que surgen en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular, se reconocen cuando se realiza el acto singular que los origina.
- Los vinculados a activos y pasivos financieros valorados a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se reconocen en el momento de su cobro.

f) Remuneración variable

La remuneración variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia positiva, si la hubiese, entre los ingresos y los gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores, si las hubiese, devengados por el Fondo de acuerdo al cierre de su contabilidad, que incluyen, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones y cualquier otro rendimiento o retribución devengado en el periodo, distinto de esta remuneración variable a percibir por la Entidad Cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia remuneración variable y el gasto por impuesto sobre beneficios, en su caso.

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados sea positiva, se utilizará en primer lugar, para detraer, en su caso, 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 remuneración variable alguna. En consecuencia, sólo se producirá el devengo y registro de la remuneración variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.

g) Repercusión de pérdidas

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados, conforme al apartado f) anterior, sea negativa, se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo, a través de la cuenta correctora de pasivo "Correcciones de valor por repercusión de pérdidas" del pasivo del balance, registrándose un ingreso en el epígrafe "Repercusión de pérdidas (ganancias)" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Dicha repercusión se realiza 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.

h) Impuesto sobre Beneficios

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, modificada por el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 25%.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria trigésimo primera de la Ley 2/2010, de 1 de marzo, por la que se trasponen determinadas Directivas en el ámbito de la imposición indirecta y se modifica la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes para adaptarla a la normativa comunitaria, se establece que 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, se aplicarán los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia del cliente.

De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2018 el Fondo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Gestora no esperan que, en caso de inspección del Fondo, surjan pasivos adicionales de importancia.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por el impuesto diferido, en su caso.

El gasto o ingreso por impuesto diferido, en caso de que exista, se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido, que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los activos y pasivos del Fondo. Las diferencias temporarias imponibles dan lugar a pasivos por impuesto diferido, mientras que las diferencias temporarias deducibles y los créditos por deducciones y ventajas fiscales que queden pendientes de aplicar fiscalmente, dan lugar a activos por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en el capítulo "Ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos" del pasivo del balance, se contabilizan, en su caso, también con contrapartida en dicho capítulo.

Conforme a la normativa reguladora (artículo 15 de la Ley 5/2015, de 27 de abril) el valor patrimonial del Fondo ha de ser nulo, por lo que los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que la liquidación de cualquier diferencia de naturaleza temporaria, tanto activa como pasiva, es remota, con lo que, en función de lo previsto en la normativa contable vigente, no se registran activos ni pasivos diferidos.

Dado que en el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y 31 de diciembre de 2018 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (Nota 10).

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el Euro. Al 31 de diciembre de 2018, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.

j) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

Los activos financieros solo se dan de baja del balance cuando se han extinguido los flujos de efectivo que generan o cuando se han transferido sustancialmente a terceros los riesgos y beneficios que llevan implícitos. Similarmente, los pasivos financieros solo se dan de baja de dicho balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se adquieren (bien con la intención de cancelarlos, bien con la intención de recolocarlos de nuevo).

k) Activos no corrientes mantenidos para la venta

El saldo de este epígrafe del activo del balance incluye, en su caso, los activos recibidos por el Fondo para la satisfacción, total o parcial, de los activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad (en adelante, activos adjudicados).

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 serán, al menos, del 25% de su valor razonable.

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 recupera, 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.

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 determinado, en su caso, como el menor valor entre el precio fijado para la venta y el valor de tasación, neto de los costes de venta estimados.

A efectos de determinar el valor razonable de activos inmobiliarios localizados en España, se tomarán en consideración los criterios establecidos para determinar el valor de mercado en la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, tomándose el valor de tasación definido en la citada orden.

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) en la baja 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 del valor razonable (menos los costes de venta) aumentan su valor en libros, y se reconocen en la cuentas de pérdidas y ganancias hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

l) Compensación de saldos

Se compensan entre sí –y, consecuentemente, se presentan en el balance por su importe neto– los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación; teniendo la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea y en los que una de las partes contratantes sea una entidad financiera.

m) Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son aquellas que constituyen la principal fuente de los ingresos ordinarios del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión y financiación: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes, así como aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los activos y pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración de los estados de flujos de efectivo, se han considerado como “efectivo o equivalentes de efectivo” aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo a cambios en su valor. De esta manera, el Fondo considera efectivo o equivalentes de efectivo al saldo mantenido en cuentas corrientes, que se encuentra registrado en el epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería” del activo de los balances.

n) Estado de ingresos y gastos reconocidos

Este estado recoge los ingresos y gastos generados por el Fondo que, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, han sido registrados directamente en el capítulo “Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos” del pasivo del balance.

Por tanto, en este estado se presentan, en su caso:

- a) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al pasivo del balance.
- b) Las transferencias realizadas, en su caso, a la cuenta de pérdidas y ganancias, según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- c) El efecto impositivo correspondiente, en su caso, a los apartados a) y b) anteriores.
- d) El importe neto repercutido en el periodo a las cuentas correspondientes de pasivo, de forma que el total de ingresos y gastos reconocidos sea nulo.

o) Clasificación de activos y pasivos – Corriente y no corriente

Son activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, o realización se estima que se produzca en el plazo máximo de un año desde la fecha de cierre de balance, clasificándose en caso contrario como no corriente.

4. Activos Titulizados

Los Activos titulizados que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 26 de noviembre de 2018, Activos titulizados derivados de préstamos hipotecarios por un importe inicial de 2.200.000 miles de euros, instrumentados mediante certificados de transmisión hipotecaria suscritos por el Fondo, representando cada una de ellos una participación en el 100% del saldo vivo de los activos a los que corresponden. Todos los certificados de transmisión hipotecaria están garantizados por hipoteca inmobiliaria de primer rango.

El movimiento del saldo de Activos titulizados, incluyendo activos dudosos y no dudosos, se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Activos Titulizados		
	Activo No Corriente	Activo Corriente	Total
Saldos al 26 de noviembre de 2018 (Adquisición)	2.200.000	-	2.200.000
Amortizaciones	-	(114.145)	(114.145)
Traspaso a activo corriente	(1.321.050)	1.321.050	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	878.950	1.206.905	2.085.855

Al 31 de diciembre de 2018 existían Activos titulizados clasificados como “Activos dudosos” por importe de 6.199 miles de euros.

Durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018 la tasa de amortización anticipada de los Activos titulizados ha sido del 8%.

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de Activos titulizados durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018 ha sido del 2,16%, siendo el tipo nominal máximo 21% y el mínimo 0%. El importe devengado durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018 por este concepto ha ascendido a 4.285 miles de euros, que figuran registrados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados – Activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuáles 2.734 miles de euros corresponden a “Intereses y gastos devengados no vencidos”, registrados en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados” del balance al 31 de diciembre de 2018.

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones (vida residual de los Activos titulizados), al 31 de diciembre de 2018, 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						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	687.001	234.490	186.194	536.210	345.594	96.366	2.085.855

Por otro lado, el desglose por vencimientos de los Activos titulizados, al 31 de diciembre de 2018, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas, y sin considerar, en su caso, los activos dudosos, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados se muestra a continuación:

	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	1.206.682	411.042	252.893	209.039	-	-	2.079.656

Las amortizaciones de principal de los Activos titulizados previstas para el ejercicio 2019 ascienden a 1.206.682 miles de euros, aproximadamente.

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los Activos titulizados pendientes de amortización sea inferior a 220.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2019.

Activos Impagados

La composición del saldo de los Activos titulizados considerados como impagados, incluyendo aquellos préstamos dudosos que habiéndose recuperado parte de lo impagado, aún tienen cuotas impagadas, al 31 de diciembre de 2018, se muestra a continuación:

	Miles de Euros
	2018
Cuotas de principal vencidas y no cobradas de Activos titulizados:	
Con antigüedad de hasta tres meses (*)	-
Con antigüedad superior a tres meses (**)	223
	223
Intereses vencidos y no cobrados:	
Con antigüedad de hasta tres meses (***)	7
	7
	230

(*) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Préstamos a PYMES" del activo corriente del balance.

(**) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Activos dudosos - principal" del activo corriente del balance.

(***) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Intereses vencidos e impagados" del activo corriente del balance.

Los importes impagados de los activos correspondientes a principal e intereses producidos durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y 31 de diciembre de 2018 ascienden a un total de 69 miles de euros.

Desde el 31 de diciembre de 2018 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido renegociaciones de los activos titulizados que a nivel global puedan tener un impacto significativo en las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 26 de noviembre y 31 de diciembre de 2018.

Adicionalmente, hay activos clasificados como dudosos al 31 de diciembre de 2018 por efecto arrastre de cuotas no vencidas por importe de 5.976 miles de euros que figuran registrados en el epígrafe "Activos financieros a largo plazo - Activos titulizados – Activos dudosos" del activo no corriente del balance.

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y 31 de diciembre de 2018, en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de Euros
	2018
Saldos al 26 de noviembre de 2018	-
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	7.921
Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance)	-
Recuperación de dudosos (efectivo y efecto arrastre)	(1.722)
Recuperación mediante adjudicación	-
Saldos al cierre del ejercicio	6.199

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 diciembre de 2018, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los Activos titulizados, procedente en su totalidad de la aplicación del calendario de morosidad:

	Miles de Euros
	2018
Saldos al 26 de noviembre de 2018	-
Dotaciones netas con (cargo)/abono a resultados	(6.199)
Utilizaciones	-
Saldos al cierre del ejercicio	(6.199)

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018, en el saldo de préstamos fallidos dados de baja del activo del balance, produciendo un gasto registrado en el epígrafe "Deterioro neto de Activos titulizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias:

	Miles de Euros
	2018
Saldos al 26 de noviembre de 2018	-
Incremento de fallidos	-
Recuperación de fallidos	-
Saldos al cierre del ejercicio	-

5. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería

Cuenta de Tesorería

Su saldo corresponde a dos cuenta financieras abiertas a nombre del Fondo en Banco Santander, S.A., incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo.

En virtud del contrato de reinversión a tipo variable garantizado, Banco Santander, S.A. garantiza que el saldo de esta cuenta tendrá una rentabilidad anual variable trimestralmente, con liquidación mensual y calculo diario de intereses, equivalente al tipo de interés de referencia Euribor a tres meses, que esté vigente el último día de cada periodo de liquidación. La liquidación de intereses será mensual los días 5 de cada mes.

Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada de Banco Santander, S.A., no descienda en ningún momento de la categoría BBB o F2, para su riesgo a largo y corto plazo, respectivamente, según la agencia calificador Fitch, Baa3 o P-3 para su riesgo a largo y corto plazo, respectivamente, según la agencia calificador Moody's y BBB para su riesgo a largo plazo según la agencia calificador Scope, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Al 31 de diciembre de 2018, la calificación crediticia de dicha entidad cumplía lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de esta cuenta, durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018, ha sido del 0,00% anual. No se ha devengado interés por este concepto durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018.

Fondo de Reserva

El Fondo de Reserva se dotará inicialmente con cargo al préstamo subordinado (véase Nota 7). El importe inicial del Fondo de reserva fue de 110.000 miles de euros, equivalente al 5% del importe inicial de los Bonos de la Serie A y de la Serie B en la fecha de desembolso.

Posteriormente, en cada Fecha de pago, el Fondo de Reserva se dotará, en su caso, con cargo a los Fondos Disponibles conforme al Orden de Prelación de Pagos hasta alcanzar un importe igual (Nivel Requerido de Fondo de Reserva) a la menor de las cantidades siguientes:

- (i) 110.000 miles de euros, esto es, el importe inicial del Fondo de Reserva; y
- (ii) la mayor de las siguientes cantidades:
 - (1) 10% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y de la Serie B en la Fecha de Determinación precedente;
 - (2) 2,50% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y de la Serie B en la Fecha de Desembolso.

No obstante lo anterior, el Nivel Requerido de Fondo de Reserva no se reducirá en la Fecha de pago que corresponda y permanecerá en el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago inmediatamente anterior, cuando ocurra cualquier de las circunstancias siguientes:

- (i) si en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiere sido dotado por un importe igual al Nivel Requerido del Fondo de Reserva.
- (ii) que, en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Activos Morosos sea superior al 2,50% del Saldo Vivo a dicha Fecha de Pago de todos los Activos que no sean Fallidos; o
- (iii) que no hubieran transcurrido dos (2) años desde la Fecha de Constitución del Fondo.

Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado de la Cuenta de Tesorería que el Fondo mantiene con el Banco Santander, S.A.

El importe del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018, 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	Fondo de Reserva Dotado	Saldo de Tesorería en cada fecha de pago
Saldos al 26 de noviembre de 2018	110.000	110.000	110.000
Saldos al 31 de diciembre de 2018	110.000	110.000	110.000

6. Obligaciones y otros valores negociables

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 Bonos por un valor total de 2.310.000 miles de euros, integrados por 23.100 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, que tiene las siguientes características:

Concepto	Serie A	Serie B	Serie C
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	1.941.500	258.500	110.000
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100
Número de Bonos	19.415	2.585	1.100
Tipo de interés nominal (*)	Euribor 3m + 0,30%	Euribor 3m + 0,50%	Euribor 3m + 0,65%
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.		
Calificaciones			
Iniciales: Fitch	A+ (sf)	B+ (sf)	CC (sf)
Iniciales: Moody's	(P) A2 (sf)	(P) B1 (sf)	(P) Caa3 (sf)
Iniciales: Scope	AA+ (sf)	BB+ (sf)	CCC (sf)
Actuales: Fitch	A+ (sf)	B+ (sf)	CC (sf)
Actuales: Moody's	(P) A2 (sf)	(P) B1 (sf)	(P) Caa3 (sf)
Actuales: Scope	AA+ (sf)	BB+ (sf)	CCC (sf)

El movimiento que se ha producido en el saldo de los Bonos de Titulización durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros							
	Serie A		Serie B		Serie C		Total	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente
Saldos al 26 de noviembre de 2018	1.941.500	-	258.500	-	110.000	-	2.310.000	-
Traspasos	(1.206.682)	1.206.682	-	-	-	-	(1.206.682)	1.206.682
Saldos al 31 de diciembre de 2018	734.818	1.206.682	258.500	-	110.000	-	1.103.318	1.206.682

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 1 de noviembre de 2057. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial y en la Escritura de Constitución, el saldo nominal pendiente de los Activos titulizados sea inferior al 10% del saldo inicial;
2. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora.
3. En la fecha de pago precedente de al menos 6 meses antes del vencimiento final del Fondo o en su caso, el siguiente día hábil.
4. En el caso que la Sociedad Gestora tenga el consentimiento de todos los bonistas y todos aquellos que mantienen contratos existentes con el Fondo.
5. En el supuesto que en la reunión de acreedores aprueben en su mayoría la liquidación anticipada del Fondo.
6. En el supuesto de que en algún momento a lo largo de la vida del Fondo fuera necesario disponer de un importe igual o superior al 5% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A de acuerdo con el Folleto de Emisión. Siempre cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de todos los Bonos, respetando el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el Folleto de Emisión.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los activos titulizados coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles a la amortización de bonos, de conformidad con la siguiente regla:

1. Los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie A, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización. El primer pago de amortización de los Bonos de la serie A tendrá lugar, en su caso, en la Fecha de Pago correspondiente al día 15 de abril de 2019.
2. Finalizada la amortización de la serie A, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie B, en cada fecha de pago hasta completar su total amortización.
3. Finalizada la amortización de la Serie B, los fondos disponibles para la amortización se aplicarán a la amortización de los bonos de la serie C, en cada fecha de pago hasta completa su total amortización.

El desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, al 31 de diciembre de 2018, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas se muestra a continuación:

	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Principal	1.206.682	411.042	252.893	439.383	-	-	2.310.000

Los Bonos están representados en anotaciones en cuenta y están registrados en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. y cotizan en AIAF Mercado de Renta Fija.

El tipo de interés nominal medio de los Bonos, durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018, ha sido del 0,20% siendo el tipo de interés máximo el 0,37% y el mínimo el 0,02%. Durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 118 miles de euros, de los que 118 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2018, estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables - Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

Durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018, se han devengado gastos de emisión de los Bonos, por importe de 752 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Otros gastos de gestión corriente - Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuales 536 miles de euros se encuentran pendiente de pago, registrados en el epígrafe de "Otros" del pasivo corriente, al 31 de diciembre de 2018.

Durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018, el Fondo ha procedido a la imputación, en esta cuenta, de la parte del margen de intermediación negativo correspondiente, obtenido en dicho periodo (véanse Notas 1 y 3.g). A continuación se muestra el movimiento que se ha producido en el saldo de estas correcciones de valor durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018:

	Miles de Euros
	2018
Saldos al 26 de noviembre de 2018	-
Repercusión de ganancias (pérdidas)	(2.087)
Saldos al cierre del ejercicio	(2.087)

7. Deudas con entidades de crédito

En la fecha de desembolso, 6 de abril de 2018, el Fondo recibió un préstamo subordinado por parte del Banco por un importe inicial 750 miles de euros respectivamente.

El préstamo subordinado por importe de 750 miles de euros está destinado a:

1. Financiar el Fondo de Reserva
2. Financiar los gastos de constitución del Fondo.
3. Financiar los gastos de emisión de los bonos.
4. Financiar parcialmente la adquisición de los Activos (por la diferencia entre el capital nominal total del importe de adquisición de los Préstamos Hipotecarios y la suscripción a los certificados de transmisión hipotecaria y el importe nominal de los bonos).
5. Cubrir el desfase temporal en el primero Periodo de Devengo de intereses (por la diferencia que se generará entre los intereses de los Activos que se cobrarán desde la Fecha de Constitución a la Primera Fecha de Pago y los intereses sobre los Bonos a pagar en la Primera Fecha de Pago).

El préstamo subordinado por importe de 750 miles de euros devenga un interés nominal determinado para cada periodo de devengo de intereses que será el mayor entre (i) cero y (ii) la suma de (a) la tasa de interés de referencia EURIBOR a tres meses, y (b) un margen del 0,65%.

El préstamo subordinado se amortiza de forma lineal trimestralmente durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos, salvo el exceso de fondos que está destinado a cubrir los gastos de constitución del Fondo y Emisión de los Bonos que se amortizará anticipadamente dentro de las primeras cuatro (4) Fechas de Pago.

En el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y 31 de diciembre de 2018 no se han producido amortizaciones de los préstamos subordinado. El vencimiento de las deudas con entidades de crédito, al corresponder a "Préstamos Subordinados" puede ser considerado como indeterminado al estar condicionada su amortización a la existencia de liquidez en el Fondo.

Durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018 no se han devengado intereses de dicho préstamo.

Durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018, el Fondo ha procedido a la imputación, en esta cuenta, de la parte del margen de intermediación negativo correspondiente, obtenido en dichos ejercicios (véanse Notas 1 y 3.g). A continuación se muestra el movimiento que se ha producido en el saldo de estas correcciones de valor durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018:

	Miles de Euros
	2018
Saldos al 26 de noviembre de 2018	-
Repercusión de ganancias (pérdidas)	(750)
Saldos al cierre del ejercicio	(750)

8. Ajustes por periodificaciones de pasivo

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

	Miles de Euros
	2018
Comisiones	46
Sociedad Gestora	46
Administrador	1
Agente financiero	2
Variable	-
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	(3)
Otras comisiones	-
Otros	545
Saldo al 31 de diciembre de 2018	591

(*) Repercusión de la parte correspondiente del margen de intermediación negativo aplicada a las comisiones con el cedente (comisión variable, comisión de administración y Agente financiero) pendientes de liquidar.

Durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018, el movimiento de este epígrafe, tanto por devengo como por pagos realizados, sin considerar el saldo de la cuenta "Otros", ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Comisión Sociedad Gestora	Comisión Administración	Comisión Agente Financiero	Comisión Variable	Repercusión de pérdidas
Saldos al 26 de noviembre de 2018	-	-	-	-	-
Importes devengados durante el periodo el comprendido entre el 26 de noviembre y 31 de diciembre de 2018	46	1	2	-	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	46	1	2	-	(3)

Las condiciones específicas por comisiones en relación con los contratos establecidos se detallan a continuación:

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, remunera a la Entidad Cedente por el proceso de intermediación financiera desarrollado.

La remuneración a la Entidad Cedente consiste en el pago de una remuneración variable y subordinada (el "Margen de intermediación Financiera") que se determinará y devengará al vencimiento de cada periodo trimestral que comprenderá, los tres meses naturales anteriores a cada Fecha de Pago, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores si las hubiere, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de cada periodo trimestral.

- Comisión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora percibirá una comisión de gestión, que se devengará y liquidará trimestralmente por periodos vencidos en cada fecha de pago, igual a un importe correspondiente al 0,02% anual calculado sobre el saldo de bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 90 miles de euros anuales.

- Comisión del Administrador de los Activos titulizados

Se devengará a favor del Banco una comisión fija por su labor de administración de los Préstamos de 6 miles de euros trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago. Si dicha entidad fuera sustituida en su labor de administración de dichos Activos, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 11º en el Orden de Prelación de Pagos.

- Comisión del Agente de Pagos

Se devengará a favor del Banco una comisión fija por su labor de agencia financiera de 6,5 miles de euros trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago.

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de la cuenta "Otros" asciende a 545 miles de euros correspondientes a gastos de emisión devengados no pagados.

9. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores – Servicios de profesionales independientes" de la cuenta de pérdidas y ganancias incluye 7 miles de euros satisfechos por el Fondo en concepto de auditoría de sus cuentas anuales del periodo comprendido entre el 26 de noviembre y 31 de diciembre de 2018. Los honorarios por otros servicios prestados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. al fondo correspondientes al periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018, en relación con los trabajos de verificación de atributos relacionados con el proceso de constitución del Fondo así como los Informes de Revisión de atributos del periodo, has ascendido a 60 miles de euros, registrados en el epígrafe "Otros gastos de explotación - Otros gastos de gestión corriente - Otros gastos" de la cuenta de pérdidas y ganancias.

Información sobre el periodo 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, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y diciembre de 2018, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los Administradores de su Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2018 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y diciembre de 2018 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

10. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación desde la fecha de su constitución. En opinión de los Administradores de su Sociedad Gestora, la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales correspondientes a los ejercicios sujetos a inspección es remota y, en cualquier caso, la deuda tributaria que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

Según se indica en la Nota 3-h, en el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018, se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

11. Gestión del riesgo

Los mayores requerimientos de información y transparencia a los mercados y los últimos desarrollos normativos han anticipado la necesidad de disponer de sistemas de gestión de información que permitan analizar y anticipar cualquier problemática en relación con la calidad de las carteras.

La función de gestión de riesgos se realiza por la Sociedad Gestora. Para ello dispone de información remitida con una periodicidad mensual por parte de la Entidad Cedente, lo que le reporta información exhaustiva de cara al seguimiento de las carteras de activos titulizados.

El Fondo está expuesto a diversos riesgos que se detallan a continuación:

1. Riesgo de Crédito

Surge por la posibilidad de morosidad o incumplimiento por parte de los deudores de sus obligaciones financieras en los préstamos que conforman la cartera titulizada. Los titulares de los bonos emitidos con cargo al Fondo corren con el riesgo de impago de los préstamos agrupados en el mismo.

No obstante lo anterior, el Fondo dispone de mecanismos minimizadores de este riesgo como es el Fondo de Reserva descrito en la Nota 5, constituido para hacer frente a posibles impagos de los deudores y las dotaciones a provisiones que realiza el Fondo, que se realizan en virtud de la experiencia de impago de los deudores, siguiendo unos calendarios establecidos, todo ello según la normativa vigente del Banco de España.

2. Riesgo de liquidez

Surge por la posibilidad de incumplimiento por parte del Fondo para atender al pago de los Bonos de titulización emitidos y el resto de los pasivos del Fondo, de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecida. Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los activos titulizados coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de dichos activos a la amortización de bonos.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva descrito en la Nota 5, que se aplica, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos establecida.

3. Riesgo de Mercado (riesgo de tipo de interés)

Este riesgo incluye el resultante de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos del fondo. Es decir, que parte de los préstamos de la cartera titulizada se encuentran sujetos a tipos de interés y a periodos de revisión y liquidación diferentes al tipo de interés variable que se aplica a los bonos emitidos.

4. Riesgo de Concentración

Tal y como se detalla en el Folleto informativo, el Fondo no tiene riesgos por las siguientes concentraciones: volumen de créditos, mezcla de créditos, antigüedad de los créditos, concentración geográfica, económica, saldo vivo de deudor, etc. Por lo tanto, el Fondo no presenta riesgo de concentración, no asumiendo riesgos por este concepto.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria a 31 de diciembre de 2018 se presenta en el cuadro F del estado S.05.1 del Anexo.

12. Liquidaciones intermedias

A continuación se detallan los cobros y pagos realizados por el Fondo durante el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018:

Liquidación de cobros y pagos del período	En miles de euros	
	Período	Acumulado
	2018	2018
Activos titulizados clasificados en el Activo:		
Cobros por amortizaciones ordinarias	93.407	93.407
Cobros por amortizaciones anticipadas	20.738	20.738
Cobros por intereses ordinarios	1.544	1.544
Cobros por intereses previamente impagados	-	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	-	-
Otros cobros en especie	-	-
Otros cobros en efectivo	750	750
Series emitidas clasificadas en el Pasivo:		
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie C)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie C)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B)	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie C)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie B)	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie C)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie B)	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie C)	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-
Otros pagos del período	(214)	(214)

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado las presentes cuentas anuales sin incluir, en el cuadro anterior, la información contractual sobre los cobros y pagos que estaban previstos en el folleto del Fondo, atendiendo a la enorme dificultad práctica de su elaboración por la antigüedad del Fondo y a la posibilidad dada por el regulador en base a dicha impracticabilidad. No obstante lo anterior, a continuación se muestra la comparativa, entre la situación inicial y la actual, de ciertas tasas e hipótesis asociadas a los activos y pasivos del Fondo:

	Tasas e Hipótesis	
	2018	Situación Inicial
Activos:		
Tipo de interés medio de la cartera	2,16%	1,52%
Tasa de amortización anticipada (hipótesis)	8,00%	8,00%
Tasa de fallidos (hipótesis)	-	2,60%
Tasa de recuperación de fallidos (hipótesis)	-	35,00%
Tasa de morosidad (hipótesis)	0,30%	4%
Loan to value medio	-	55,22%
Vida media de los activos (años)	3,19	3,20
Fecha de liquidación anticipada del fondo (hipótesis)	31/10/2022	01/11/2057

No se han producido pagos realizados a pasivos del Fondo en el periodo comprendido entre el 26 de noviembre y diciembre de 2018. La primera fecha de pago será el 15 de abril de 2019.

Fondo de Titulización Pymes Santander 14

Informe de Gestión correspondiente al comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en euros)

A) EVOLUCIÓN DEL FONDO

1.- CERTIFICADOS DE PARTICIPACIÓN HIPOTECARIA (CTH's)

ACTIVOS TITULIZADOS	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	37.424	36.743
Saldo pendiente de amortizar AT's:	2.200.000.000,00	2.085.855.000,00
Importes unitarios AT'S vivos:	58.785,81	56.768,77
Tipo de interés:	1,52%	2,16%

1.1. Movimientos de la cartera

Las tasas de amortización anticipada del Fondo desde su fecha de Constitución son:

AÑO	TASA ACUMULADA DESDE CONSTITUCIÓN
2018	8,00%

1.2. Morosidad

Total Impagados	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	280	169.000	6.000	-	175.000	7.364.000	-	7.539.000
De 1 a 3 meses	42	49.000	1.000	-	50.000	532.000	-	582.000
De 3 a 6 meses	5	223.000	-	3.000	226.000	5.976.000	-	6.202.000
De 6 a 9 meses	-	-	-	-	-	-	-	-
De 9 a 12 meses	-	-	-	-	-	-	-	-
Más de 12 meses	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	327	169.000	7.000	3.000	175.000	13.872.000	-	14.323.000

2.- BONOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS (BTA'S)

El importe total de los Bonos que se emiten es de dos mil trescientos diez millones de EUROS (2.310.000.000 €), representados por veintitres mil cien (23.100) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en tres (3) Series de Bonos (A, B y C), correspondiendo a cada una de ellas el siguiente importe nominal total; Serie A con un importe nominal total de mil novecientos cuarenta y un millones quinientos mil EUROS (1.941.000.000 €), está constituida por diecinueve mil cuatrocientos quince (19.415) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno, la Serie B con un importe nominal total de doscientos cincuenta y ocho millones quinientos mil EUROS (258.500.000 €), está constituida por dos mil quinientos ochenta y cinco (2.585) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno, y la serie C con un importe nominal total de ciento diez millones de EUROS (110.000.000 €), está constituida por mil cien (1.100) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

Las cantidades serán abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de enero, abril, julio y octubre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles.

La vida media de los Bonos a 31/12/2018 es la siguiente:

Bonos	Vida Media
Serie A	1,20
Serie B	4,33
Serie C	4,39

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,30% para los Bonos de la Serie A, del 0,50% para los Bonos de la Serie B y del 0,65% para los bonos de la Serie C, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto.

CALIFICACIONES DE LOS BONOS

Serie	Denominación serie	Agencia de calificación crediticia	Calificación		
			Situación actual	Situación cierre anual anterior	Situación inicial
ES0305381008	SERIE A	FCH	A+ (sf)		A+ (sf)
ES0305381008	SERIE A	MDY	(P) A2 (sf)		(P) A2 (sf)
ES0305381008	SERIE A	SCP	AA+ (sf)		AA+ (sf)
ES0305381016	SERIE B	FCH	B+ (sf)		B+ (sf)
ES0305381016	SERIE B	MDY	(P) B1 (sf)		(P) B1 (sf)
ES0305381016	SERIE B	SCP	BB+ (sf)		BB+ (sf)
ES0305381024	SERIE C	FCH	CC (sf)		CC (sf)
ES0305381024	SERIE C	MDY	(P) Caa3 (sf)		(P) Caa3 (sf)
ES0305381024	SERIE C	SCP	CCC (sf)		CCC (sf)

II. VALORES EMITIDOS POR EL FONDO

Serie	Denominación serie	Situación actual			Situación cierre anual anterior			Situación inicial		
		Nº Pasivos emitidos	Nominal Unitario	Principal pendiente	Nº Pasivos emitidos	Nominal Unitario	Principal pendiente	Nº Pasivos emitidos	Nominal Unitario	Principal pendiente
ES0305381008	SERIE A	19.415	100.000	1.941.500.000				19.415	100.000	1.941.500.000
ES0305381016	SERIE B	2.585	100.000	258.500.000				2.585	100.000	258.500.000
ES0305381024	SERIE C	1.100	100.000	110.000.000				1.100	100.000	110.000.000
Total		23.100		299.235.000				23.100		299.235.000

A) FACTORES QUE HAN INFLUIDO EN LOS FLUJOS DE TESORERÍA GENERADOS Y APLICADOS EN EL EJERCICIO.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo.

B) MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.

En la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo subordinado de la entidad cedente por un importe de 750.000 Euros que se destinó a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, dotó un Fondo de Reserva. El Fondo de Reserva estuvo dotado inicialmente con 110.000.000 euros, equivalente al 5,00% del importe inicial de los Bonos de las Series A y B.

El Nivel Requerido del Fondo de Reserva en cada momento se detalla a continuación: el Fondo de Reserva no podrá disminuir durante los tres primeros años, permaneciendo fijo en su importe inicial. Cuando el Fondo de Reserva alcance el 10,00% del Salvo Vivo de los Bonos de las Series A y B, podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al 2,50% del importe inicial de los Bonos de las Series A y B.

C) PERSPECTIVAS DE FUTURO.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Derechos de Crédito que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Legal (15 de mayo de 2043).

Durante los 2017 y 2018 se han producido mejoras en los índices macroeconómicos, que se están trasladando a las economías familiares y de las empresas. Esto, unido a los tipos de interés bajos que se han aplicado a los préstamos, ha producido una significativa mejoría en el comportamiento de los Activos incluidos en el Fondo, mejorando los niveles de morosidad. Si la situación macroeconómica mundial, el proceso de desconexión de Reino Unido de la Unión Europea, así como la situación política actual no inciden negativamente en la economía local, se esperan comportamientos similares durante el ejercicio 2019.

Vida media y amortización final de los Bonos de cada Serie estimadas al 31.12.2018 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Certificados de Transmisión de Hipoteca:

TACP	6%	8%	10%
Bonos Serie A			
Vida media (años)	1,24	1,20	1,17
Vencimiento final	18/01/2023	18/10/2022	18/07/2022
Bonos Serie B			
Vida media (años)	4,57	4,33	4,3
Vencimiento final	18/07/2023	18/04/2023	18/04/2023
Bonos Serie C			
Vida media (años)	4,64	4,39	4,39
Vencimiento final	18/07/2023	18/04/2023	18/04/2023

D) PRELACION DE PAGOS.

Durante el ejercicio 2018, el fondo no ha tenido ninguna Fecha de Pago.

E) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES EN OPERACIONES COMERCIALES

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la Memoria (véase Nota 10).

F) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en estas cuentas anuales.

S.05.1
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2018
Entidades cedentes de los activos titulizados:

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	0401	0421	0441	1381	1401	1421	1441	2381	2401	2421	2441								
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	0,74	0405	0,00	0425	0,00	0445	8,00	1385	1405	1425	1445	2385	4,00	2405	2,60	2425	35,00	2445	8,00
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								

5.05.1
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2018
Entidades cedentes de los activos titulizados:

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	280,00	0467	169	0474	6	0481		0488	175	0495	7.364	0502		0509	7.539
De 1 a 3 meses	0461	42,00	0468	49	0475	1	0482		0489	50	0496	532	0503		0510	582
De 3 a 6 meses	0462	5,00	0469	223	0476		0483	3	0490	226	0497	5.976	0504		0511	6.202
De 6 a 9 meses	0463		0470		0477		0484		0491	0	0498		0505		0512	0
De 9 a 12 meses	0464		0471		0478		0485		0492	0	0499		0506		0513	0
Más de 12 meses	0465		0472		0479		0486		0493	0	0500		0507		0514	0
Total	0466	327,00	0473	441	0480	7	0487	3	0494	451	0501	13.872	0508	0	1515	14.323

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	1,00	0522	3	0529		0536		0543	3	0550	395	0557		0564	398	0571		0578		0584	0,00
De 1 a 3 meses	0516		0523		0530		0537		0544	0	0551		0558		0565	0	0572		0579		0585	0,00
De 3 a 6 meses	0517		0524		0531		0538		0545	0	0552		0559		0566	0	0573		0580		0586	0,00
De 6 a 9 meses	0518		0525		0532		0539		0546	0	0553		0560		0567	0	0574		0581		0587	0,00
De 9 a 12 meses	0519		0526		0533		0540		0547	0	0554		0561		0568	0	0575		0582		0588	0,00
Más de 12 meses	0520		0527		0534		0541		0548	0	0555		0562		0569	0	0576		0583		0589	0,00
Total	0521	1,00	0528	3	0535	0	0542	0	0549	3	0556	395	0563	0	0570	398	0577	0			0590	0,00

S.05.1
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2018
Entidades cedentes de los activos titulizados:

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 22/11/2018	
Inferior a 1 año	0600	687.001	1600		2600	733.091
Entre 1 y 2 años	0601	234.490	1601		2601	243.975
Entre 2 y 3 años	0602	186.194	1602		2602	197.675
Entre 3 y 4 años	0603	419.424	1603		2603	394.882
Entre 4 y 5 años	0604	116.786	1604		2604	158.888
Entre 5 y 10 años	0605	345.594	1605		2605	371.765
Superior a 10 años	0606	96.366	1606		2606	99.724
Total	0607	2.085.855	1607	0	2607	2.200.000
Vida residual media ponderada (años)	0608	3,19	1608		2608	3,20

Antigüedad	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 22/11/2018	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	2,49	1609		2609	2,42

S.05.1
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2018
Entidades cedentes de los activos titulizados:

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 22/11/2018			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	453,00	0630	219.595	1620		1630		2620	114,00	2630	71.129
40% - 60%	0621		0631		1621		1631		2621	124,00	2631	47.826
60% - 80%	0622		0632		1622		1632		2622	186,00	2632	91.331
80% - 100%	0623		0633		1623		1633		2623	32,00	2633	11.773
100% - 120%	0624		0634		1624		1634		2624		2634	
120% - 140%	0625		0635		1625		1635		2625		2635	
140% - 160%	0626		0636		1626		1636		2626		2636	
superior al 160%	0627		0637		1627		1637		2627		2637	
Total	0628	453,00	0638	219.595	1628	0,00	1638	0	2628	456,00	2638	222.059
Media ponderada (%)	0639	0,00	0649		1639		1649		2639	46,11	2649	

S.05.1
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2018
Entidades cedentes de los activos titulizados:

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 22/11/2018	
Tipo de interés medio ponderado	0650	2,16	1650		2650	1,52
Tipo de interés nominal máximo	0651	21,00	1651		2651	21,00
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,00	1652		2652	0,00

5.05.1
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2018
Entidades cedentes de los activos titulizados:

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 22/11/2018			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
Andalucía	0660	7.520,00	0683	284.219	1660		1683		2660	7.645,00	2683	311.402
Aragón	0661	1.204,00	0684	76.215	1661		1684		2661	1.229,00	2684	79.656
Asturias	0662	577,00	0685	24.494	1662		1685		2662	584,00	2685	26.765
Baleares	0663	677,00	0686	57.392	1663		1686		2663	609,00	2686	60.763
Canarias	0664	2.640,00	0687	152.245	1664		1687		2664	2.681,00	2687	157.367
Cantabria	0665	863,00	0688	24.488	1665		1688		2665	872,00	2688	27.458
Castilla-León	0666	2.409,00	0689	120.647	1666		1689		2666	2.441,00	2689	110.649
Castilla La Mancha	0667	2.125,00	0690	70.600	1667		1690		2667	2.159,00	2690	77.354
Cataluña	0668	4.792,00	0691	343.854	1668		1691		2668	4.911,00	2691	364.863
Ceuta	0669	35,00	0692	1.301	1669		1692		2669	37,00	2692	1.310
Extremadura	0670	318,00	0693	26.542	1670		1693		2670	326,00	2693	27.128
Galicia	0671	2.082,00	0694	62.568	1671		1694		2671	2.141,00	2694	67.038
Madrid	0672	5.218,00	0695	373.982	1672		1695		2672	5.310,00	2695	388.625
Melilla	0673	65,00	0696	3.012	1673		1696		2673	66,00	2696	3.201
Murcia	0674	830,00	0697	70.484	1674		1697		2674	852,00	2697	74.587
Navarra	0675	290,00	0698	32.014	1675		1698		2675	292,00	2698	31.379
La Rioja	0676	242,00	0699	14.612	1676		1699		2676	247,00	2699	15.355
Comunidad Valenciana	0677	3.724,00	0700	245.914	1677		1700		2677	3.783,00	2700	268.262
País Vasco	0678	1.132,00	0701	101.272	1678		1701		2678	1.159,00	2701	106.838
Total España	0679	36.743,00	0702	2.085.855	1679	0,00	1702	0	2679	37.424,00	2702	2.200.000
Otros países Unión Europea	0680		0703		1680		1703		2680		2703	
Resto	0681		0704		1681		1704		2681		2704	
Total general	0682	36.743,00	0705	2.085.855	1682	0,00	1705	0	2682	37.424,00	2705	2.200.000



S.05.1
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2018
Entidades cedentes de los activos titulizados:

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2018				Situación cierre anual anterior 31/12/2017				Situación inicial 22/11/2018			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	5,32			1710				2710	5,12		
Sector	0711	0,68	0712	4,931	1711		1712		2711	0,67	2712	4,931

S.05.2
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2018
Mercados de cotización de los valores emitidos:

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 22/11/2018					
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			
E50305381024	SERIE C	1.100	100.000	110.000				1.100	100.000	110.000			
E50305381016	SERIE B	2.585	100.000	258.500				2.585	100.000	258.500			
E50305381008	SERIE A	19.415	100.000	1.941.500				19.415	100.000	1.941.500			
Total		0723	23.100	0724	2.310.000	1723	0	1724	0	2723	23.100	2724	2.310.000

S.05.2
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2018
Mercados de cotización de los valores emitidos:

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	Total Pendiente		Correcciones de valor por repercusión de pérdidas			
			0730	0731	0732	0733	0734	0735	0742	0736	0737	0738	0739				
ES0305381024	SERIE C	S		0,65	0,37	38			SI	110.000		110.038		-2.088			
ES0305381016	SERIE B	S		0,50	0,22	52			SI	258.500		258.552					
ES0305381008	SERIE A	NS		0,30	0,02	28			SI	1.941.500		1.941.528					
Total						0740	118	0741	0	0743	2.310.000	0744	0	0745	2.310.118	0746	-2.088

	Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 22/11/2018	
Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	0747	0,05	0748		0749	

S.05.2
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2018
Mercados de cotización de los valores emitidos:

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	0754	0755	0756	0757	1750	1751	1752	1753	1754	1755	1756	1757
ES0305381024	SERIE C																
ES0305381016	SERIE B																
ES0305381008	SERIE A																
Total		0754	0	0755	0	0756	0	0757	0	1754	0	1755	0	1756	0	1757	0

S.05.2
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2018
Mercados de cotización de los valores emitidos:

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 22/11/2018
		0760	0761	0762	0763	0764
ES0305381024	SERIE C		SCP	CCC (sf)		CCC (sf)
ES0305381024	SERIE C		MDY	(P) Caa3 (sf)		(P) Caa3 (sf)
ES0305381024	SERIE C		FCH	CC (sf)		CC (sf)
ES0305381016	SERIE B		SCP	BB+ (sf)		BB+ (sf)
ES0305381016	SERIE B		MDY	(P) B1 (sf)		(P) B1 (sf)
ES0305381016	SERIE B		FCH	B+ (sf)		B+ (sf)
ES0305381008	SERIE A		SCP	AA+ (sf)		AA+ (sf)
ES0305381008	SERIE A		MDY	(P) A2 (sf)		(P) A2 (sf)
ES0305381008	SERIE A		FCH	A+ (sf)		A+ (sf)

S.05.2
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Periodo de la declaración: 31/12/2018
Mercados de cotización de los valores emitidos:

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 22/11/2018		
Inferior a 1 año	0765	687.001	1765	2765	687.001
Entre 1 y 2 años	0766	234.490	1766	2766	234.490
Entre 2 y 3 años	0767	186.194	1767	2767	186.194
Entre 3 y 4 años	0768	419.424	1768	2768	419.424
Entre 4 y 5 años	0769	116.786	1769	2769	116.786
Entre 5 y 10 años	0770	345.594	1770	2770	345.594
Superior a 10 años	0771	320.511	1771	2771	320.511
Total	0772	2.310.000	1772	0	2.310.000
Vida residual media ponderada (años)	0773	3,19	1773		3,19

S.05.3
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., 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 22/11/2018	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	110.000	1775		2775	110.000
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	55.000	1776		2776	55.000
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	4,76	1777		2777	4,76
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	SANTANDER	1778		2778	SANTANDER
1.4 Rating de la contrapartida	0779	F2 cp/ P3 cp	1779		2779	F2 cp/ P3 cp
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780	F2 cp/ P3 cp	1780		2780	F2 cp/ P3 cp
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781	0	1781		2781	0
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782	0,00	1782	0,00	2782	0,00
2.2 Denominación de la contrapartida	0783	0	1783	0	2783	0
2.3 Rating de la contrapartida	0784	0	1784		2784	0
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786	0	1786		2786	0
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787	0,00	1787	0,00	2787	0,00
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788	0	1788	0	2788	0
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	5	1791		2791	
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	84,04	1792		2792	
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	

Denominación del Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento: N
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A.
Estado agregado: 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
	0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	3806
Total							0808	0809	0810	0

S.05.3
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., 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 22/11/2018		Situación actual 31/12/2018		Situación cierre anual anterior 31/12/2017		Situación inicial 22/11/2018			
Préstamos hipotecarios	0811		1811		2811		0829		1829		2829		3029	
Cédulas hipotecarias	0812		1812		2812		0830		1830		2830		3030	
Préstamos a promotores	0813		1813		2813		0831		1831		2831		3031	
Préstamos a PYMES	0814		1814		2814		0832		1832		2832		3032	
Préstamos a empresas	0815		1815		2815		0833		1833		2833		3033	
Préstamos corporativos	0816		1816		2816		0834		1834		2834		3034	
Cédulas territoriales	0817		1817		2817		0835		1835		2835		3035	
Bonos de tesorería	0818		1818		2818		0836		1836		2836		3036	
Deuda subordinada	0819		1819		2819		0837		1837		2837		3037	
Créditos AAPP	0820		1820		2820		0838		1838		2838		3038	
Préstamos consumo	0821		1821		2821		0839		1839		2839		3039	
Préstamos automoción	0822		1822		2822		0840		1840		2840		3040	
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823		1823		2823		0841		1841		2841		3041	
Cuentas a cobrar	0824		1824		2824		0842		1842		2842		3042	
Derechos de crédito futuros	0825		1825		2825		0843		1843		2843		3043	
Bonos de titulización	0826		1826		2826		0844	0	1844	0	2844	0		
Total	0827	0	1827	0	2827	0	0845		1845		2845		3045	

S.05.4
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., 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		7003		7006		7009		7012		7015		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016		
Total Morosos					7005	0	7008	0	7011	0,00	7014	0,00	7017	0,00	7018
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019		7020		7021		7024		7027		7030		7033		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022		7025		7028		7031		7034		
Total Fallidos					7023	0	7026	0	7029	0,00	7032	0,00	7035	0,00	7036

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	




S.05.4

Denominación del Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento: N
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A.
Estado agregado: 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
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861
Cuadro de texto libre				

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento	
---	---

S.05.5
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., 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	1862		2862		3862		4862		5862		6862		7862		8862	
Comisión administrador	0863	1863		2863		3863		4863		5863		6863		7863		8863	
Comisión del agente financiero/pagos	0864	1864		2864		3864		4864		5864		6864		7864		8864	
Otras	0865	1865		2865		3865		4865		5865		6865		7865		8865	

S.05.5
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2018

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES
--

CUADRO B

Forma de cálculo		
1 Diferencia ingresos y gastos (S/N)	0866	
2 Diferencia cobros y pagos (S/N)	0867	
3 Otros (S/N)	0868	
3.1 Descripción	0869	
Contrapartida	0870	
Capítulo folleto emisión (sólo Fondos con folleto de emisión)	0871	

Derterminada por diferencia entre ingresos y gastos (miles de euros)		Fecha cálculo												Total
Ingresos y gastos del periodo de cálculo	0872													
Margen de intereses	0873													
Deterioro de activos financieros (neto)	0874													
Dotaciones a provisiones (neto)	0875													
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876													
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)	0877													
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)	0878	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuesto sobre beneficios (-) (B)	0879													
Repercusión de ganancias (-) (C)	0880													
Comisión variable devengada en cuenta de pérdidas y ganancias (-) (D)	0881													
Repercusión de pérdidas (+) (-):[(A)+(B)+(C)+(D)]	0882	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Comisión variable pagada	0883													
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884													

	S.05.5
Denominación Fondo: FT PYMES SANTANDER 14	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Santander de Titulización S.G.F.T., S.A	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2018	

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES
--

CUADRO B

Determinada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)	Fecha cálculo	Total
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885	
Saldo inicial	0886	
Cobros del periodo	0887	
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	
Pagos por derivados	0889	
Retención importe Fondo de Reserva	0890	
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	
Resto pagos/retenciones	0893	
Saldo disponible	0894	
Liquidación de comisión variable	0895	

Denominación del Fondo: FT PYMES SANTANDER 14

Denominación del compartimento: N

Denominación de la gestora: Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A

Estado agregado: NO

Fecha: 31/12/2018

NOTAS EXPLICATIVAS

Anexar
Notas explicativas

INFORME DE AUDITOR

Anexar
Informe de auditor

Campo de Texto: Sólo rellenar en caso de no existir informe de auditor:

INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE GESTIÓN DE ACTIVOS Y DE RIESGOS

Anexar
Informe de gestión activa

Campo de Texto: Sólo rellenar en caso de que la sociedad gestora realice una gestión activa



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 han reflejado dentro del apartado de ratios y triggers que figura en los Estados S.05.4 cuadros A y B.

Las Cuentas Anuales de **Fondo de Titulización, PYMES Santander 14**, anteriormente transcritas, correspondientes al periodo comprendido entre el 26 de noviembre y el 31 de diciembre de 2018 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, Memoria), así como el Informe de Gestión correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 55 (ambas inclusive), han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 25 de febrero de 2019 con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe como Secretario del Consejo.

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

D. José García Cantera

D. Óscar Burgos Izquierdo

D. Iñaki Reyero Arregui

D. Pablo Roig García-Bernalt

D. Javier Antón San Pablo

D. Javier Cuenca Carrión

D. José Antonio Soler Ramos