

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Cuentas Anuales e
Informe de Gestión correspondientes al
periodo comprendido entre el 26 de julio de
2019 (fecha de constitución) y el 31 de
diciembre de 2019, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE
VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Verde Iberia Loans, F.T. (en adelante, el Fondo), gestionado por TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2019, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2019, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2 de la memoria) y en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales* de nuestro informe.

Somos independientes del Fondo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas, ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstas y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Deterioro de los activos titulizados

Descripción

La cartera de activos titulizados representa, al 31 de diciembre de 2019, la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos y, dada la naturaleza y objeto específicos del Fondo, la amortización de los bonos se determina en función de los flujos de caja estimados y realizados según el calendario y las cuotas de vencimiento de capital e intereses de los activos titulizados. En esta estimación de los flujos de caja es necesario considerar cualquier corrección valorativa por deterioro. Los criterios de estimación del deterioro de los activos, que se describen en la nota 3 de la memoria adjunta, contemplan, como en cualquier procedimiento de estimación, el uso de determinadas hipótesis por parte de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. Por todo lo indicado anteriormente, la estimación del deterioro de los activos ha sido considerada un aspecto más relevante en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros; (i) la verificación de la existencia e integridad de la cartera de activos titulizados, mediante la obtención de confirmaciones de terceros; (ii) la verificación de los porcentajes de estimación de deterioro de los activos, de acuerdo con lo establecido en la normativa aplicable vigente; (iii) y finalmente, el recálculo de las estimaciones realizadas; todos ellos, encaminados a evaluar la razonabilidad de las estimaciones realizadas por parte de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, así como la adecuación de dichas estimaciones a la normativa aplicable (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores).

Por último, hemos evaluado si los desgloses de Información facilitados en las cuentas anuales en relación con los activos titulizados (véanse notas 3 y 6 de la memoria adjunta) resultan conformes con los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende, exclusivamente, el informe de gestión del ejercicio 2019, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2019 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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

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

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

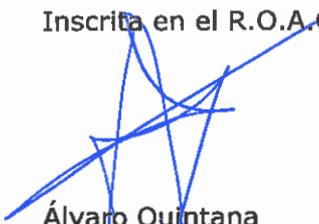
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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

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

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

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Álvaro Quintana
Inscrito en el R.O.A.C. nº 21435

6 de abril de 2020

**Col·legi
de Censors Jurats
de Comptes
de Catalunya**

DELOITTE, S.L.

2020 Núm.20/20/05905

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

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

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

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

ÍNDICE

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

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Balance al cierre del ejercicio 2019

	Nota	Miles de euros 2019
ACTIVO		
A) ACTIVO NO CORRIENTE		262.362
I. Activos financieros a largo plazo	6	262.362
Activos titulizados		262.362
Certificados de transmisión de hipoteca		17.418
Otros		-
Activos dudosos -principal-		253.453
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(8.509)
Derivados		-
Derivados de cobertura		-
II. Activos por impuestos diferido		-
III. Otros activos no corrientes		-
B) ACTIVO CORRIENTE		234.979
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta		-
V. Activos financieros a corto plazo	6	221.037
Activos titulizados		221.037
Certificados de transmisión de hipoteca		1.584
Otros		30
Intereses y gastos devengados no vencidos		23
Intereses vencidos e impagados		20
Activos dudosos -principal-		221.382
Activos dudosos -intereses y otros-		18
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(2.020)
Derivados		-
Derivados de cobertura		-
Otros activos financieros		-
Deudores y otras cuentas a cobrar		-
Otros		-
VI. Ajustes por periodificaciones		-
Otros		-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	13.942
Tesorería		13.942
TOTAL ACTIVO		497.341

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Balance al cierre del ejercicio 2019

PASIVO	Nota	<u>Miles de euros</u> <u>2019</u>
A) PASIVO NO CORRIENTE		495.956
I. Provisiones a largo plazo		-
Provisión por margen de intermediación		-
II. Pasivos financieros a largo plazo		495.956
Obligaciones y otros valores emitidos	8	495.956
Series no subordinadas		507.146
Series subordinadas		-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		(11.190)
Deudas con entidades de crédito		-
Préstamo subordinado		-
Derivados		-
Derivados de cobertura		-
III. Pasivo por impuesto diferido		-
B) PASIVO CORRIENTE		1.385
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-
V. Provisiones a corto plazo		-
VI. Pasivos financieros a corto plazo	8	-
Obligaciones y otros valores emitidos		-
Series no subordinadas		-
Series subordinadas		-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Intereses vencidos e impagados		-
Deudas con entidades de crédito		-
Otras deudas con entidades de crédito		-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Intereses vencidos e impagados		-
Derivados		-
Derivados de cobertura		-
Otros pasivos financieros		-
Acreedores y otras cuentas a pagar		-
Otros		-
VII. Ajustes por periodificaciones		1.385
Comisiones		804
Comisión sociedad gestora		10
Comisión administrador		794
Comisión agente-financiero/pagos		-
Comisión variable		-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-
Otros		581
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-
IX. Cobertura de flujos de efectivo		-
X. Otros ingresos/ganancias y gastos /pérdidas reconocidos		-
TOTAL PASIVO		<u>497.341</u>

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Nota	Miles de euros 2019
1. Intereses y rendimientos asimilados		3.472
Activos titulizados	6	3.472
Otros activos financieros		-
2. Intereses y cargos asimilados		-
Obligaciones y otros valores emitidos		-
Deudas con entidades de crédito		-
Otros pasivos financieros		-
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)		-
A) MARGEN DE INTERESES		3.472
4. Resultado de operaciones financieras (neto)		-
Otros ajustes de valoración en carteras a VR con cambios en PyG		-
Activos financieros disponibles para la venta		-
Otros		-
5. Diferencias de cambio (neto)		-
6. Otros ingresos de explotación		-
7. Otros gastos de explotación		(4.133)
Servicios exteriores		(193)
Servicios de profesionales independientes		(190)
Servicios bancarios y similares		(3)
Otros gastos de gestión corriente		(3.940)
Comisión sociedad gestora		(52)
Comisión administrador		(3.856)
Comisión agente financiero/pagos		-
Comisión variable		-
Otros gastos		(32)
8. Deterioro de activos financieros (neto)	6	(10.529)
Deterioro neto de activos titulizados (-)		(10.529)
9. Dotaciones a provisiones (neto)		-
Dotación provisión por margen de intermediación		-
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta		-
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)		11.190
B) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-
12. Impuesto sobre beneficios		-
C) RESULTADO DEL PERÍODO		-

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

	Nota	<u>Miles de euros</u> <u>2019</u>
A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(1.307)
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		1.766
Intereses cobrados de los activos titulizados		1.766
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 otros activos financieros		-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito		-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)		-
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados		(3.073)
Comisión sociedad gestora		(12)
Comisión administrador		(3.061)
Comisión agente financiero/pagos		-
Comisión variable		-
Otras comisiones		-
3. Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación		-
B) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN		15.249
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización		-
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros		-
6. Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos		7.747
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados		912
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados		4.450
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados		2.839
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		(454)
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		7.502
Cobros por concesión de deudas con entidades de crédito		7.726
Otros cobros y pagos		(224)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		13.942
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo.	7	-
Efectivo o equivalentes al final del periodo.	7	13.942

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	<u>Nota</u>	<u>Miles de euros</u> <u>2019</u>
1. Activos financieros disponibles para la venta		-
Ganancias/(pérdidas) por valoración		-
Importe bruto de las ganancias /(pérdidas) por valoración		-
Efecto fiscal		-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
Otras reclasificaciones		-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo		-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta		<u>-</u>
2. 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 período		-
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables		<u>-</u>
3. 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 período		-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias		<u>-</u>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)		<u>-</u>

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Memoria correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

Verde Iberia Loans, Fondo de Titulización (en adelante, el Fondo) se constituyó mediante escritura pública el 26 de julio de 2019, agrupando inicialmente un importe total de certificados de transmisión de hipoteca de 1.331.067.263,90 euros y otros derechos de crédito no hipotecarios iniciales (en adelante, “Otros”) por importe de 4.808.715,17 euros. Los préstamos hipotecarios fueron adquiridos por un precio de 499.874.331,67 euros, íntegramente desembolsados el día 26 de julio de 2019 (en adelante, la “fecha de desembolso”). Dicha fecha de desembolso marcó el inicio del devengo de los activos y pasivos (véanse Notas 6 y 8).

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

Para la constitución del Fondo, LSF11 Verde Finance, S.à.r.l. (en adelante el Cedente o LSF11) emitió Certificados de Transmisión Hipotecaria y Otros que han sido suscritos por el Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por la Sociedad Gestora. La gestión y administración de los activos corresponde al Cedente, sin asumir ninguna responsabilidad por el impago de dichos Préstamos.

El Fondo constituye un patrimonio separado carente de personalidad jurídica y tiene carácter abierto por el activo y el pasivo, y podrá estar dividido en compartimentos independientes hasta la Fecha Límite de Incremento, en el que puede seguir adquiriendo activos titulizados adicionales a la entidad cedente hasta un máximo de 3.000.000 miles de euros. El importe de cada Emisión Adicional será igual al valor nominal de los Bonos Adicionales que se emitirán para financiar los conceptos que se determinen en la correspondiente Escritura Complementaria. La Fecha Límite de Incremento concluirá el 31 de diciembre de 2070, pasando por lo tanto el Fondo a tener carácter cerrado por el activo desde esa fecha.

Los gastos de constitución del Fondo, fueron satisfechos por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, con cargo a los fondos recibidos del importe de Emisión de Bonos.

La administración de los activos corresponde al Cedente, sin asumir ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos. El único objeto del Fondo es la transformación de los conjuntos de certificados de préstamos hipotecarios que adquiera de entidades de crédito, en

valores de renta fija homogéneos, estandarizados y consecuentemente, susceptibles de negociación en mercados organizados de valores.

b) Duración del Fondo

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los activos titulizados que agrupe. Asimismo, de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada recogidos en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora, previo acuerdo de la Mayoría Simple de los Bonistas, está facultada para proceder a la liquidación anticipada cuando el importe agregado del Saldo Pendiente de los Préstamos, correspondientes al final del Período de Cálculo inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en cuestión, sea inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Pendiente de los Préstamos en la Fecha de Desembolso Inicial y, en su caso, de las Fechas de Desembolso Adicionales, siempre y cuando la liquidación de los Préstamos pendientes de amortización junto con el resto de los Recursos Disponibles, permita el repago total del principal de los Bonos, así como la realización de los pagos anteriores a este cuyo orden de prioridad tiene preferencia de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

c) Recursos Disponibles del Fondo

Los recursos disponibles de los que dispone el Fondo en cada Fecha de Pago, que se encontrarán depositados en la Cuenta de Tesorería para la distribución de los importes correspondientes a los titulares de los Bonos y para dotar la Cuenta de Gastos de Anticipos Judiciales Inicial, Cuenta de Gastos Inicial, Cuenta de Gastos para Facturas Inicial y Cuenta de Costes de Estructura Inicial para el pago, entre otras, de las comisiones correspondientes (en adelante, los "Recursos Disponibles"), serán iguales a la suma de:

1. Cualquier importe que corresponda a los Préstamos recibido en la Cuenta de Cobros Inicial y Cuenta de Adelantos Judiciales Inicial, y transferido a la Cuenta de Tesorería y en su caso, las Cuentas del Fondo Adicionales que se indiquen en la Escritura Complementaria si la hubiese.
2. Los intereses devengados en los saldos de la Cuenta de Cobros Inicial, la Cuenta de Adelantos Judicial y la Cuenta de Tesorería Inicial que se encuentren depositados en la Cuenta de Tesorería y en su caso, las Cuentas del Fondo Adicionales que se indiquen en la Escritura Complementaria si la hubiese.
3. Cualquier importe recibido en la Cuenta de Tesorería Inicial correspondiente en virtud de la exclusión de los Activos Excluidos de conformidad con el Contrato de Inversión y la Estipulación 10.2 de esta Escritura.
4. Cualquiera otros importes correspondientes a los Derechos de Crédito y/o depositados en la Cuenta de Tesorería Inicial (o en la Cuenta del Fondo Adicional que corresponda en virtud de la Escritura Complementaria si la hubiese).

d) Insolvencia del Fondo

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

1. La dotación de la Cuenta de Costes de Estructura Inicial y/o, en su caso, la Cuenta del Fondo Adicional que se tenga una función análoga, hasta el Importe de la Cuenta de Costes de Estructura Inicial, para pagar los Costes de Estructura Inicial.
2. La dotación de la Cuenta de Gastos Inicial y/o, en su caso, la Cuenta del Fondo Adicional que tenga una función análoga, hasta el Importe de la Cuenta de Gastos Inicial, para pagar los Gastos de Préstamos Iniciales.
3. La dotación de la Cuenta de Anticipos Judiciales Inicial y/o, en su caso, la Cuenta del Fondo Adicional que tenga una función análoga, hasta el Importe Mínimo de la Cuenta de Anticipos Judiciales Inicial.
4. En caso de que no se hubiera atendido a través de la Cuenta de Anticipos Judiciales Inicial, la Cuenta de Gastos Inicial y/o la Cuenta de Costes de Estructura Inicial, el pago de los intereses generados por los anticipos de Devolución, Gastos de Préstamos Iniciales y/o Costes de Estructura Iniciales efectuados por los Bonistas, así como los intereses de los importes adelantados por los Bonistas Adicionales.
5. En caso de que no se hubiera atendido a través de la Cuenta de Anticipos Judiciales Inicial, la Cuenta de Gastos Inicial y/o la Cuenta de Costes de Estructura Inicial, el pago del reembolso del principal de los anticipos de Devoluciones, Gastos de Préstamos Iniciales y/o Costes de Estructura Iniciales efectuados por los Bonistas, así como los importes adelantados por los Bonistas Adicionales.
6. El pago de la Amortización de Bonos Iniciales y el Importe de Amortización del Crédito y/o, en su caso, de los Bonos Adicionales y/o Créditos Adicionales.
7. El pago del Interés Extraordinario de Bonos Iniciales y el Interés Variable del Crédito y/o, en su caso, de los Bonos Adicionales y/o Créditos Adicionales.

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

- Los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago en el mismo nivel de prelación.
- Los importes que queden impagados se situarán, en la siguiente Fecha de Pago, en un orden de prelación inmediatamente anterior al del propio concepto de que se trate.
- Las cantidades debidas por el Fondo en relación con los Bonos y el Crédito para el pago del Importe del Ajuste y/o, en su caso los Créditos Adicionales que no hayan sido abandonados en su respectiva Fecha de Pago no devengarán intereses adicionales.

Orden de Prolación de Pagos de Liquidación:

En el caso de liquidación del Fondo los Recursos Disponibles del Fondo, serán aplicados a los siguientes conceptos (en adelante, el "Orden de Prolación de Pagos de Liquidación"):

1. Pago de los Costes de Estructura Iniciales y/o, en su caso, los costes de estructura que se determinen en la Escritura Complementaria.
2. Pago de los Gastos de Préstamos Iniciales y/o, en su caso, los gastos de los Préstamos Iniciales y/o, en su caso, los gastos de los Préstamos Adicionales.
3. Pago de las Devoluciones y/o, en su caso, las cantidades que se determinen en la Escritura Complementaria.
4. En caso de que no se hubieran atendido a través de la Cuenta de Anticipo Judiciales Inicial, la Cuenta de Gastos Inicial y/o la Cuenta de Costes de Escritura Inicial, el pago de los intereses generados por los anticipos de Devoluciones, Gastos de Préstamos Iniciales y/o Costes de Estructura Iniciales efectuados por los Bonistas, así como los intereses de los importes adelantados por los Bonistas Adicionales.
5. En caso de que no se hubiera atendido a través de la Cuenta de Anticipos Judiciales Inicial, la Cuenta de Gastos Inicial y/o la Cuenta de Costes de Estructura Inicial, el pago del reembolso del principal de los anticipos de Devoluciones, Gastos de Préstamos Iniciales y/o Costes de Estructura iniciales efectuados por los Bonistas, así como los importes adelantados por los Bonistas Adicionales.
6. Dotación de la Reserva de Gastos de Liquidación
7. El pago del Importe de Amortización de Bonos iniciales y/o, en su caso, de los Créditos Adicionales.
8. Pago del interés Extraordinario de Bonos Iniciales y el Interés Variable del Crédito y/o, en su caso, de los Bonos Adicionales y/o Créditos adicionales.

En el supuesto de que los Recursos Disponibles no fueran suficientes para abonar alguno de los importes mencionados en los apartados anteriores, los Recursos Disponibles del Fondo se aplicarán a los distintos conceptos mencionados, según el orden de prelación establecido y a prorrata del importe debido entre aquellos que tengan derecho a recibir el pago en el mismo nivel de prelación.

e) Gestión del Fondo

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

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

f) Administrador de los activos titulizados

Bankia, S.A. no percibe remuneración alguna en contraprestación a los servicios indelegables que lleva a cabo como administrador de los activos titulizados.,

Por otro lado, Servihabitat ServiciosInmobiliarios, S.L.U. actuará como Servicer en relación con la gestión de los Préstamos Iniciales. El Fondo estará obligado al pago de los honorarios

del Servicer por los servicios prestados bajo el Contrato de Administración Inicial, que se corresponderá con los Servicios y los Servicios de Asistencia y Colaboración.

g) Agente Financiero del Fondo

La Sociedad Gestora al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo realizó inicialmente con Bankia (Nota 7) un contrato de agencia financiera (en adelante el Agente Financiero), con la intención de realizar el servicio financiero de la Emisión de Bonos Iniciales que se emitan con cargo al Fondo y la operativa de la Cuenta de Cobros Inicial, la Cuenta de Adelanto Judiciales Inicial, la Cuenta de Tesorería Inicial, la Cuenta de Gastos Iniciales, la Cuenta de Gastos para Facturas Iniciales, la Cuenta de Gastos para Adelantos Inicial y la Cuenta de Costes de Estructura Inicial.

Las principales obligaciones que asumirá Bankia como Agente de Pagos Inicial contenidas en el Contrato de Agencia Financiera Inicial son resumidamente las siguientes, de conformidad con las instrucciones de la Sociedad Gestora:

- Realizará el pago de los Gastos Iniciales tras haber transferido el importe de Gastos Inicial desde la Cuenta de Tesorería Inicial a la Cuenta de Costes de Estructura Inicial usando parte de los fondos recibidos del importe de Emisión de los Bonos Iniciales
- Realizará el pago de los Gastos de Préstamos Iniciales tras haber transferido el importe de los Gastos de Préstamos Iniciales desde la Cuenta de Tesorería Inicial a la Cuenta de Gastos Inicial usando parte de los fondos recibidos de la Emisión de Bonos Iniciales.
- Efectuará el pago de los Gastos de Préstamos Iniciales y de los Costes de Estructura Inicial de los Costes de Estructura Inicial
- Realizará el pago de principal e intereses extraordinarios de los Bonos Iniciales y de otros importes debidos por el Fondo.

No obstante, ni la renuncia del agente de pagos ni la revocación de su designación como tal, surtirá efectos hasta que la designación por la Sociedad Gestora del agente de pagos sustituto sea efectiva.

h) Contraparte de los préstamos subordinados

En la fecha de desembolso el Fondo recibió del Cedente un crédito mercantil, el cual no se hizo efectivo ya que el Importe del Ajuste fue a favor del Fondo.

i) Normativa legal

El Fondo está regulado conforme a:

- (i) La Escritura de Constitución del Fondo.
- (ii) Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial que deroga el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo y los artículos de la Ley 19/1992, de 7 de julio, que hacían referencia a fondos de titulización hipotecaria.
- (iii) Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.
- (iv) La Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización.
- (v) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

j) Régimen de tributación

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

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujo de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria, de la que forman parte los estados financieros S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06, adjuntos en el Anexo I. Las cuentas anuales se han obtenido de los registros contables del Fondo y han sido formuladas de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel de la situación financiera del Fondo del ejercicio 2019. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

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

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

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

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

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

- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (Nota 3.1).

c) Comparación de la información

Como consecuencia de que el Fondo ha sido constituido el 26 de julio de 2019, los Administradores de la Sociedad Gestora no presentan a efectos comparativos, cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales.

d) Agrupación de partidas

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

e) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del balance.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

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

a) Empresa en funcionamiento.

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

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

c) Corriente y no corriente

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

d) Activos dudosos

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

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

e) Activos financieros

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

- Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

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

g) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros siempre que de acuerdo con su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

- Débitos y partidas a pagar

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

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Los débitos con vencimiento no superior a tres meses y que no tengan un tipo de interés contractual, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se podrán valorar por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial. En estos casos no se registrarán ingresos o gastos por los intereses devengados.

Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

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

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

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

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

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido

anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

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

Cancelación

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

h) Comisión variable

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

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

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

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

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

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

i) Ajustes por periodificación

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

j) Impuesto sobre Sociedades

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

l) Deterioro del valor de los activos financieros

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

- Activos titulizados

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

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtendrá durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté

disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

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

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

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

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

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

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

- Tratamiento general

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

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

- Operaciones con garantía inmobiliaria

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

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

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

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan

individualmente. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, durante el ejercicio 2019 no se han realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

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

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

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro del ejercicio 2019 de los activos financieros del Fondo al cierre del ejercicio, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el ejercicio 2019 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

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

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

Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo de liquidez

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

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

Asimismo, a fin de gestionar este riesgo desde la constitución pueden disponerse de mecanismos minimizadores del mismo, como préstamos subordinados, con objeto de atender la posible dificultad del Fondo de disponer los fondos líquidos como consecuencia del posible desfase entre los ingresos procedentes de los activos titulizados y los importes a satisfacer por compromisos asumidos. En la Nota 8 se indica los mecanismos con los que el Fondo cuenta en este sentido.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2019. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

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

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2019 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo I de la memoria.

Riesgo de crédito

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

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

Dada la situación actual de los mercados financieros derivada de la crisis económica acontecida en los últimos años en España y en relación con los riesgos a los que están expuestos los tenedores de los bonos, hay que señalar que el aumento de los activos titulizados dudosos y, en su caso, de los activos adjudicados, podrían ser causa de la falta de liquidez o incapacidad de recuperación de la totalidad de los activos que respaldan el saldo de los bonos emitidos.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al cierre del ejercicio 2019:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2019</u>
Activos titulizados	483.399
Otros activos financieros	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<u>13.942</u>
Total riesgo	<u><u>497.341</u></u>

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de activos financieros a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	Miles de euros		
	No corriente	2019 Corriente	Total
Activos titulizados			
Certificados de transmisión de hipoteca	17.418	1.584	19.002
Otros	-	30	30
Activos dudosos - principal	253.453	221.382	474.835
Activos dudosos - intereses	-	18	18
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(8.509)	(2.020)	(10.529)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	23	23
Intereses vencidos e impagados	-	20	20
	<u>262.362</u>	<u>221.037</u>	<u>483.399</u>
Otros activos financieros			
Deudores y otras cuentas a cobrar	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

6.1 Activos titulizados

Los activos titulizados tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Cada Certificado de Transmisión de Hipoteca Inicial (i) representa una participación sobre el cien por ciento (100%) del principal pendiente de reembolso, intereses ordinarios y de demora y demás conceptos pagaderos por los Deudores Iniciales y/o avalistas recogidos en los Préstamos Hipotecarios Participados Iniciales.
- Cada Certificado de Transmisión de Hipoteca Inicial devenga un tipo de interés, tanto ordinario como de demora, igual al tipo de interés nominal (ya sea, según resulte aplicable, ordinario o de demora) que devengue, en cada momento, el correspondiente Préstamo Hipotecario Participado Inicial.
- Atribuye a sus titulares el derecho a percibir cualesquiera otros importes, activos o derechos accesorios, tales como comisiones, indemnizaciones derivadas de pólizas de seguro, pagos efectuados por posibles garantes, pagos derivados de ejecuciones o posibles procesos concursales, así como cualesquiera otros ingresos efectivamente percibidos por Bankia imputables al Préstamo Hipotecario Participado Inicial en cuestión.
- Asimismo, Bankia ha transmitido a LSFII, quién ha adquirido, los derechos económicos de determinados préstamos y otros derechos de crédito no hipotecarios y determinadas líneas de crédito con garantía hipotecaria totalmente dispuestas.

A 31 de diciembre de 2019 el movimiento de los activos titulizados ha sido el siguiente:

	Miles de euros			Saldo final
	Saldo inicial	Adiciones	Disminuciones	
Activos titulizados				
Certificados de transmisión de hipoteca	-	19.703	(701)	19.002
Otros	-	34	(4)	30
Activos dudosos – principal	-	480.137	(5.302)	474.835
Activos dudosos – intereses	-	18	-	18
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(10.529)	-	(10.529)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	729	(706)	23
Intereses vencidos e impagados	-	20	-	20
	-	<u>490.112</u>	<u>(6.713)</u>	<u>483.399</u>

El saldo registrado como disminuciones de los certificados de transmisión hipotecaria, incluye a 31 de diciembre de 2019, 14 miles de euros que se corresponden con el principal de los activos titulizados considerados como fallidos y que han sido dados de baja de balance durante el ejercicio o dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior. Durante el ejercicio 2019, se produjeron disminuciones del activo titulado correspondiente al descuento de los mismo por importe de 2.180 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2019 la tasa de amortización anticipada del conjunto de las certificados de transmisión de hipoteca fue del 0,89%.

Al 31 de diciembre de 2019, el tipo de interés medio de la cartera de activos titulizados ascendía al 1,63%, con un tipo nominal máximo del 12,85% y mínimo del 0,00%.

Durante el ejercicio 2019 se han devengado intereses de activos titulizados por importe de 3.472 miles de euros, de los que 23 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento y 20 miles de euros se encuentran vencidos e impagados, estando registrados en el epígrafe “Activos titulizados” del activo del balance a 31 de diciembre.

A 31 de diciembre de 2019 el movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito ha sido el siguiente:

	Miles de euros
	2019
Saldo inicial	-
Dotaciones	(10.529)
Recuperaciones	-
Reversión fallidos	-
Trasposos a fallidos	-
Saldo final	<u>(10.529)</u>

Al 31 de diciembre de 2019 la pérdida imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias relacionada con los activos deteriorados es de 10.529 miles de euros registrada en el epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados” que se compone de:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2019</u>
Deterioro activos titulizados	(10.529)
Reversión del deterioro	-
Beneficio (pérdida) neta procedente de activos fallidos	-
Correcciones de valor por deterioro de activos no corrientes mantenidos para la venta	<u>-</u>
Deterioro neto activos titulizados	<u><u>(10.529)</u></u>

A 31 de diciembre de 2019, el importe nominal de los activos titulizados impagados cuya garantía es superior a su valor en libros, y por lo tanto, para los que no se calcula el deterioro, es de 529.773 miles de euros y el importe de los activos titulizados impagados cuya garantía es inferior a su valor en libros, para los que se calcula deterioro, es de 59.234 miles de euros.

La “Recuperación de intereses no reconocidos” en el ejercicio 2019 ha ascendido a 1.060 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2019 se han realizado reclasificaciones de activos.

El desglose por vencimientos de los “Activos titulizados”, al 31 de diciembre de 2019, 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:

	<u>Miles de euros</u>							
	<u>2019</u>							
	<u>2020</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025 a</u> <u>2029</u>	<u>Resto</u>	<u>Total</u>
Activos titulizados	<u>222.996</u>	<u>40.513</u>	<u>36.266</u>	<u>31.740</u>	<u>27.317</u>	<u>67.617</u>	<u>67.418</u>	<u>493.867</u>

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El saldo que figura en el balance al 31 de diciembre se corresponde con el efectivo depositado en el Agente Financiero (ver Nota 1.g) como materialización de una Cuenta de cobros inicial (se incorporan la totalidad de los cobros procedentes de los activos titulizados que componen la cartera); una cuenta de Adelantos Judiciales Inicial (donde se depositan todas las cantidades recibidas como consecuencia de cesiones de remate realizadas en el contexto de los procedimientos de ejecución hipotecaria de los Préstamos Iniciales); Cuenta de Tesorería Inicial (se emplea para realizar todos los pagos del Fondo de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación); una Cuenta

de Gastos Iniciales (en la cual se depositará el importe de los Gastos de Préstamos Iniciales para su posterior transferencia a la Cuenta de Gastos para Factura Inicial y/o la Cuenta de Gastos para Adelantos Inicial); una Cuenta de Gastos para Facturas Inicial (a través de la cual se pagará los Gastos de Préstamos Iniciales en que incurra o que deba reembolsar el Fondo que se hayan facturado o se hayan devengados y que, por lo tanto, no constituyan anticipos de gastos a proveedores de Servicios); una Cuenta de Gastos para Adelantos Inicial (que será empleada por el Fondo para pagar, a medida en que vayan generándose, aquellos anticipos de Gastos de Préstamos Iniciales a realizar por el Fondo aquellos proveedores de servicios que corresponda); una Cuenta de Costes de Estructura Inicial (con la que se pagará los Gastos Iniciales, los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios, así como, cualquier otro gasto o coste de Fondo que no se corresponda con los Gastos de Préstamos Iniciales que deba pagar el Fondo).

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

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2019</u>
Tesorería	<u>13.942</u>

A 31 de diciembre de 2019 no existen intereses devengados pendientes de cobro de la Cuenta de tesorería por importe significativo.

8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2019 es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>		
	<u>2019</u>		
	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>Total</u>
Obligaciones y otros valores emitidos			
Series no subordinadas	507.146	-	507.146
Series subordinadas	-	-	-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)	(11.190)	-	(11.190)
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	-	-
Intereses vencidos e impagados	-	-	-
	<u>495.956</u>	<u>-</u>	<u>495.956</u>
Derivados			
Derivados de cobertura	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Otros pasivos financieros			
Otros	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

La vida residual de las obligaciones y otros valores negociables emitidos por el Fondo, por intervalos, a 31 de diciembre de 2019 se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro C) del Anexo I de la memoria. Los importes se referirán a los importes no descontados sin considerar el efecto de hipótesis tales como tasa de amortización anticipada, morosidad, etc. No obstante, la amortización de estos pasivos financieros dependen de la liquidez que generará el Fondo, la cual está condicionada al comportamiento de la cartera sobre morosidad, recuperaciones,

amortizaciones anticipadas, etc, por lo que, en el caso de que se generara una liquidez diferente, las estimaciones previstas podrían verse modificadas.

8.1 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 de Titulización de Activos agrupados en un único tramo, que tiene las siguientes características:

Importe nominal de la Emisión	507.600.000 euros
Número de Bonos:	5.076
Importe nominal unitario y valor de reembolso	100.000 euros

Los bonos iniciales no devengarán interés nominal ordinario, pero en caso de que se produzca los eventos extraordinarios descritos en el apartado 16.6 de la Escritura de Constitución, igual al importe que resulte de deducir de los recursos disponibles, los conceptos (i) al (vi) del Orden de Prelación de Pagos.

Al no cotizar en un mercado secundario, los Bonos carecen de calificación crediticia de las Agencias de Calificación.

Amortización de los bonos

Los Bonos iniciales serán amortizados en cada Fecha de Pago por un importe equivalente a la menor entre la proporción para Bonos iniciales de los recursos disponibles en dicha Fecha de Pago una vez se hayan deducido los importes correspondientes a los apartados (i) al (v) del Orden de Prelación de Pagos; y el Saldo Nominal Pendiente de los Bonos Iniciales.

De acuerdo con los supuestos previstos anteriormente, durante el ejercicio 2019 se ha procedido a la amortización parcial en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos por importe de 454 miles de euros.

Vencimiento de los bonos

Los bonos se consideran vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la fecha de liquidación del Fondo.

El movimiento de los bonos durante el ejercicio 2019, sin considerar las correcciones, ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2019	
	Series no subordinadas	Series subordinadas
Saldo inicial	507.600	-
Amortización	454	-
Saldo final	507.146	-

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

Durante el ejercicio 2019 no se han devengado intereses de los bonos de titulización, tal y como se ha indicado anteriormente.

8.2 Crédito Mercantil

La Sociedad Gestora ha celebrado, en nombre y representación del Fondo, un contrato de crédito por importe de 15.000 miles de euros sin disponer, que se destinará a financiar el pago del Importe del Ajuste en caso de que este resultase a pagar por el Fondo. La cantidad dispuesta del Contrato para el Pago de dicho importe será depositada en la Cuenta de Tesorería Inicial y abonado en la fecha que corresponda de conformidad con el Contrato. El crédito no pagará interés nominal ordinario, sino un interés variable detallado en la estipulación 16.3 de la Escritura de Constitución.

Con fecha 18 de septiembre de 2019, no hizo falta hacer efectivo dicho Crédito Mercantil puesto que el Importe del Ajuste fue a favor del Fondo.

9. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

9.1 Liquidaciones de Cobro y pagos

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos habidas a lo largo del ejercicio 2019 se presentan a continuación:

<i>Liquidación de cobros y pagos del período</i>	Miles de euros Ejercicio 2019 Real
<u>Activos titulizados:</u>	
Cobros por amortizaciones ordinarias	364
Cobros por amortizaciones anticipadas	4.450
Cobros por intereses ordinarios	140
Cobros por intereses previamente impagados	1.096
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	2.839
Otros cobros en efectivo	529
<u>Series emitidas clasificadas en el Pasivo</u>	
Pagos por amortización ordinaria (Serie única)	398
Pagos por intereses ordinarios (Serie única)	-
Pagos por amortizaciones inicial (Serie única)	56
Pagos por amortización previamente impagada (Serie única)	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie única)	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-
Otros pagos del período	-

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

	Hipótesis momento inicial	2019
Tipo de interés medio de la cartera	1,65%	1,63%
Tasa de amortización anticipada (CTHs)	-	0,89%
Tasa de fallidos (CTHs)	-	0,01%
Tasa de recuperación de fallidos (CTHs)	-	-
Tasa de morosidad (CTHs)	96,05%	96,15%
Loan to value medio	49,38%	49,30%
Hipótesis de fecha de liquidación anticipada del Fondo	31/12/2099	31/12/2099

A continuación, se incluye la información de cada una de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos durante el ejercicio 2019:

	Ejercicio 2019 Miles de euros
<u>Liquidación de pagos de las liquidaciones intermedias</u>	<u>16/10/2019</u>
Pagos por amortización ordinaria Bono	398
Pagos por intereses ordinarios Bono	-
Pagos por amortizaciones anticipadas Bono	-
Pagos por amortización previamente impagada Bono	-
Pagos por intereses previamente impagados Bono	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-
Otros pagos del período	-

El día 18 de septiembre de 2019 hubo una amortización extraordinaria del Bono inicial por importe de 56 miles de euros por el ajuste de precio de la cartera.

Durante el ejercicio 2019 el Fondo no ha abonado importe alguno al cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo.

Durante el ejercicio 2019 el movimiento de las partidas por el margen de intermediación del Fondo entre la cuenta de pérdidas y ganancias, el balance y el estado de flujos de efectivo ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Provisión por margen de intermediación	Comisión variable	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
Comisión variable (cuenta de pérdidas y ganancias)	-	-	-
Dotación provisión por margen de intermediación	-	-	-
Repercusión de pérdidas (ganancias)	-	-	11.190
Comisión variable pagada en el ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	-	11.190

10. SITUACIÓN FISCAL

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

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

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

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

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

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

11. OTRA INFORMACIÓN

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

Los instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2019, en base a los criterios recogidos en la Nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2019 han sido 27 miles de euros, no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2019, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los administradores de la Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2019, como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2019, cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

12. HECHOS POSTERIORES

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote vírico haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Teniendo en consideración la complejidad de los mercados, a causa de la globalización de los mismos y la ausencia, por el momento, de un tratamiento médico eficaz contra el virus, las consecuencias para el Fondo son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados. Por ello, si bien a la fecha de formulación de estas cuentas anuales es prematuro realizar una valoración detallada o cuantificación de los posibles impactos que tendrá el COVID-19 sobre el Fondo, debido a la incertidumbre sobre sus consecuencias, a corto, medio y largo plazo, los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo consideran que nos encontramos ante una situación coyuntural. Por último, resaltar que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo están realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de informar al mercado en el caso de que sea necesario.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún otro hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales.

ANEXO I

a la Memoria del ejercicio 2019

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



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT		S.05.1
Denominación del compartimento:		
Denominación de la gestora: Thulización de Activos, SGFT, S.A.		
Estados agregados: NO		
Fecha: 31/12/2019		
Entidades cedentes de los activos titulizados: LSFII VERDE FINANCE S.a.r.l.		

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2019			Situación cetera anual anterior 31/12/2018			Hipótesis incluídas folleto/escritum						
	Tasa de activos dudosos	Tasa de fallo	Tasa de recuperación fallidos	Tasa de amortización anticipada	Tasa de activos dudosos	Tasa de fallo	Tasa de recuperación fallidos	Tasa de amortización anticipada	Tasa de recuperación fallidos	Tasa de amortización anticipada			
Participaciones hipotecarias	0380	0400	0420	0440	1380	1400	1420	1440	2380	2400	2420	2440	0,00
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	0401	0421	0441	1381	1401	1421	1441	2381	2401	2421	2441	0,00
Préstamos hipotecarios	0382	0402	0422	0442	1382	1402	1422	1442	2382	2402	2422	2442	0,00
Cédulas hipotecarias	0383	0403	0423	0443	1383	1403	1423	1443	2383	2403	2423	2443	0,00
Préstamos a promotores	0384	0404	0424	0444	1384	1404	1424	1444	2384	2404	2424	2444	0,00
Préstamos a PYMES	0385	0405	0425	0445	1385	1405	1425	1445	2385	2405	2425	2445	0,00
Préstamos a empresas	0386	0406	0426	0446	1386	1406	1426	1446	2386	2406	2426	2446	0,00
Préstamos corporativos	0387	0407	0427	0447	1387	1407	1427	1447	2387	2407	2427	2447	0,00
Cédulas territoriales	0388	0408	0428	0448	1388	1408	1428	1448	2388	2408	2428	2448	0,00
Bonos de tesorería	0389	0409	0429	0449	1389	1409	1429	1449	2389	2409	2429	2449	0,00
Deuda subordinada	0390	0410	0430	0450	1390	1410	1430	1450	2390	2410	2430	2450	0,00
Créditos AAPP	0391	0411	0431	0451	1391	1411	1431	1451	2391	2411	2431	2451	0,00
Préstamos consumo	0392	0412	0432	0452	1392	1412	1432	1452	2392	2412	2432	2452	0,00
Préstamos automoción	0393	0413	0433	0453	1393	1413	1433	1453	2393	2413	2433	2453	0,00
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0394	0414	0434	0454	1394	1414	1434	1454	2394	2414	2434	2454	0,00
Cuentas a cobrar	0395	0415	0435	0455	1395	1415	1435	1455	2395	2415	2435	2455	0,00
Derechos de crédito futuros	0396	0416	0436	0456	1396	1416	1436	1456	2396	2416	2436	2456	0,00
Bonos de titulización	0397	0417	0437	0457	1397	1417	1437	1457	2397	2417	2437	2457	0,00
Cédulas internacionalización	0398	0418	0438	0458	1398	1418	1438	1458	2398	2418	2438	2458	0,00
Otros	0399	0419	0439	0459	1399	1419	1439	1459	2399	2419	2439	2459	0,00
		94,84	0,00	0,00	94,84	0,00	0,00	0,00	94,26	0,00	0,00	0,00	0,00



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.1
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2019	
Entidades cedentes de los activos titulizados: LSFII VERDE FINANCE S.a. r. l.	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos				Importe Impagado				Total	Principal pendiente no vencido		Otros Impontes	Deuda Total			
	Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses Intermplidos en contabilidad	Intereses devengados en contabilidad	Intereses Intermplidos en contabilidad	Intereses devengados en contabilidad	Intereses Intermplidos en contabilidad	Principal pendiente no vencido		Otros Impontes						
Hasta 1 mes	0460	74	0467	8	0474	7	0481	0	0488	15	0495	4.485	0502	0	0509	4.500
De 1 a 3 meses	0461	66	0468	15	0475	14	0482	0	0489	29	0496	3.123	0503	0	0510	3.153
De 3 a 6 meses	0462	83	0469	52	0476	15	0483	27	0490	95	0497	4.047	0504	0	0511	4.142
De 6 a 9 meses	0463	90	0470	116	0477	2	0484	53	0491	172	0498	4.523	0505	0	0512	4.695
De 9 a 12 meses	0464	68	0471	137	0478	0	0485	50	0492	187	0499	3.697	0506	0	0513	3.884
Más de 12 meses	0465	8.503	0472	189.371	0479	0	0486	6.488	0493	195.860	0500	338.278	0507	0	0514	534.137
Total	0466	8.884	0473	189.700	0480	38	0487	6.619	0494	196.357	0501	388.154	0508	0	0515	554.511

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos				Importe Impagado				Total	Valor garantía		Valor Garantía con Tasación > 2 años	% Deuda /v. Tasación									
	Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses Intermplidos en contabilidad	Intereses devengados en contabilidad	Intereses Intermplidos en contabilidad	Intereses devengados en contabilidad	Intereses Intermplidos en contabilidad	Principal pendiente no vencido		Otros Impontes	Deuda Total			Valor garantía								
Hasta 1 mes	0515	74	0522	8	0529	7	0536	0	0543	15	0550	4.485	0557	0	0564	4.500	0571	15.642	0578	15.642	0584	28,77
De 1 a 3 meses	0516	66	0523	15	0530	14	0537	0	0544	29	0551	3.123	0558	0	0565	3.153	0572	10.799	0579	10.799	0585	29,20
De 3 a 6 meses	0517	83	0524	52	0531	15	0538	27	0545	95	0552	4.047	0559	0	0566	4.142	0573	14.283	0580	14.283	0586	29,00
De 6 a 9 meses	0518	90	0525	116	0532	2	0539	53	0546	172	0553	4.523	0560	0	0567	4.695	0574	14.707	0581	14.707	0587	31,92
De 9 a 12 meses	0519	68	0526	137	0533	0	0540	50	0547	187	0554	3.697	0561	0	0568	3.884	0575	12.280	0582	12.280	0588	31,63
Más de 12 meses	0520	8.503	0527	189.371	0534	0	0541	6.488	0548	195.860	0555	338.278	0562	0	0569	534.137	0576	1.307.883	0583	1.307.883	0589	40,84
Total	0521	8.884	0528	189.700	0535	38	0542	6.619	0549	196.357	0556	358.154	0563	0	0570	554.511	0577	1.375.594			0590	40,31



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

S.05.1
Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2019
Entidades cedentes de los activos titulizados: LSFII VERDE FINANCE S.a. r. l.

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación Inicial 30/07/2019	
Inferior a 1 año	0600	18.102	1600	0	2600	18.100
Entre 1 y 2 años	0601	1.756	1601	0	2601	1.641
Entre 2 y 3 años	0602	3.603	1602	0	2602	3.169
Entre 3 y 4 años	0603	4.334	1603	0	2603	4.164
Entre 4 y 5 años	0604	5.215	1604	0	2604	5.168
Entre 5 y 10 años	0605	37.173	1605	0	2605	37.061
Superior a 10 años	0606	423.683	1606	0	2606	430.571
Total	0607	493.867	1607	0	2607	499.874
Vida residual media ponderada (años)	0608	21,09	1608	0,00	2608	21,28

Antigüedad	Situación actual 31/12/2019					
	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación Inicial 30/07/2019	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	10,48	1609	0,00	2609	9,99



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

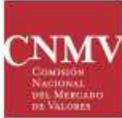
VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondos: VERDE IBERIA LOANS, FT	5.05.1
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, S>, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2019	
Entidades cedentes de los activos titulizados: LSFII VERDE FINANCE S.a. r. l.	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 30/07/2019	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente
0% - 40%	0620	5.055	1620	195.481	0	5.062
40% - 60%	0621	2.408	1621	160.377	0	2.437
60% - 80%	0622	1.414	1622	107.550	0	1.430
80% - 100%	0623	166	1623	15.693	0	167
100% - 120%	0624	50	1624	6.829	0	50
120% - 140%	0625	39	1625	5.049	0	38
140% - 160%	0626	8	1626	1.206	0	9
superior al 160%	0627	15	1627	1.677	0	15
Total	0628	9.155	1628	493.961	0	9.208
Media ponderada (%)	0639	49,30	1639	1649	2639	49,38
						2649



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

S.05.1
Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2019
Entidades cedentes de los activos titulizados: LSFII VERDE FINANCE S.a. r. l.

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 30/07/2019	
	Tipo de interés medio ponderado	0650	1,63	1650	0,00	2650
Tipo de interés nominal máximo	0651	12,85	1651	0,00	2651	12,85
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,00	1652	0,00	2652	0,00



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

S.05.1

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Denominación del compartimento:
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2019
Entidades cedentes de los activos titulizados: LSFII VERDE FINANCE S.a. r. l.

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 30/07/2019							
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente						
Andalucía	0660	1.313	0683	57.531	1660	0	1683	0	2660	1.321	2683	58.305
Aragón	0661	51	0684	2.530	1661	0	1684	0	2661	51	2684	2.549
Asturias	0662	27	0685	1.415	1662	0	1685	0	2662	27	2685	1.425
Baleares	0663	359	0686	17.692	1663	0	1686	0	2663	359	2686	17.738
Canarias	0664	433	0687	23.604	1664	0	1687	0	2664	439	2687	23.880
Cantabria	0665	42	0688	2.456	1665	0	1688	0	2665	42	2688	2.461
Castilla-León	0666	140	0689	6.132	1666	0	1689	0	2666	140	2689	6.176
Castilla La Mancha	0667	361	0690	15.133	1667	0	1690	0	2667	362	2690	15.218
Cataluña	0668	2.129	0691	135.166	1668	0	1691	0	2668	2.142	2691	137.123
Ceuta	0669	3	0692	230	1669	0	1692	0	2669	3	2692	230
Extremadura	0670	47	0693	1.693	1670	0	1693	0	2670	47	2693	1.721
Galicia	0671	57	0694	4.172	1671	0	1694	0	2671	57	2694	4.180
Madrid	0672	1.247	0695	92.639	1672	0	1695	0	2672	1.259	2695	94.366
Melilla	0673	3	0696	75	1673	0	1696	0	2673	3	2696	75
Murcia	0674	626	0697	25.997	1674	0	1697	0	2674	628	2697	26.048
Navarra	0675	8	0698	640	1675	0	1698	0	2675	8	2698	641
La Rioja	0676	61	0699	2.525	1676	0	1699	0	2676	61	2699	2.532
Comunidad Valenciana	0677	2.342	0700	102.694	1677	0	1700	0	2677	2.353	2700	103.653
País Vasco	0678	19	0701	1.545	1678	0	1701	0	2678	19	2701	1.552
Total España	0679	9.268	0702	493.967	1679	0	1702	0	2679	9.321	2702	499.874
Otros países Unión Europea	0680	0	0703	0	1680	0	1703	0	2680	0	2703	0
Resto	0681	0	0704	0	1681	0	1704	0	2681	0	2704	0
Total general	0682	9.268	0705	493.967	1682	0	1705	0	2682	9.321	2705	499.874



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	5.05.1
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2019	
Entidades cedentes de los activos titulizados: LSFII VERDE FINANCE S.a. r. l.	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2019		Situación cierre anual anterior 31/12/2018		Situación inicial 30/07/2019	
	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE
Diez primeros deudores/emisores con más concentración Sector	0710	1,04	1710		2710	0,92
	0711	0712	1711	1712	2711	2712



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.2
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Thulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2019	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACIÓN RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses			Serie devengada Intereses en el periodo	Principal pendiente		Correcciones de valor por repercusión de pérdidas
						Intereses Acumulados	Intereses Impagados	Intereses no vencido		Principal impagado	Total Pendiente	
ES0305441000	BONO INICIAL	NS	NO APLICA	0,00	0,00	0734	0735	0742	0736	0737	0738	0739
						0	0	NO	507.146	0	507.146	-11.190
Total						0740	0741	0	0743	0744	0745	0746
						0	0		507.146	0	507.146	-11.190

Tipo de Interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	Situación actual 31/12/2019	Situación día anual anterior 31/12/2018	Situación inicial 30/07/2019
	0747	0748	0749
	0,00	0,00	0,00



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	5.052
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2019	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

Serie	Denominación serie	Situación actual 31/12/2019			Situación periodo comparativo anterior 31/12/2018		
		Amortización principal Pagos del periodo	Pagos acumulados	Intereses	Amortización principal Pagos del periodo	Pagos acumulados	Intereses
ES0305441000	BONO INICIAL	0750 398	0751 454	0752 0	1750 0	1751 0	1753 0
Total		0754 398	0755 454	0756 0	1754 0	1755 0	1757 0



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.2
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Tutización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2019	
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agenda de calificación crediticia (?)	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación Inicial 30/07/2019
		0760	0761	0762	0763	0764



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	5,05.2
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Periodo de la declaración: 31/12/2019	
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)	Principial pendiente		
	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación inicial 30/07/2019
Inferior a 1 año	0765	1765	2765
Entre 1 y 2 años	0766	1766	2766
Entre 2 y 3 años	0767	1767	2767
Entre 3 y 4 años	0768	1768	2768
Entre 4 y 5 años	0769	1769	2769
Entre 5 y 10 años	0770	1770	2770
Superior a 10 años	0771	1771	2771
Total	507.146	0	507.600
Vida residual media ponderada (años)	90,05	1773	2773
			90,49

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT		S.05.3
Denominación del compartimento:		
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.		
Estados agregados: NO		
Fecha: 31/12/2019		

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación inicial 30/07/2019
Información sobre las mejores creditadas del Fondo			
1 Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	1775	2775
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	1776	2776
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	1777	2777
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	1778	2778
1.4 Rating de la contrapartida	0779	1779	2779
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780	1780	2780
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	0781	1781	2781
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782	1782	2782
2.2 Denominación de la contrapartida	0783	1783	2783
2.3 Rating de la contrapartida	0784	1784	2784
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785	1785	2785
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales (miles de euros)	0786	1786	2786
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787	1787	2787
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788	1788	2788
3.3 Rating del avalista	0789	1789	2789
3.4 Rating requerido del avalista	0790	1790	2790
4 Subordinación de series (S/N)	0791	1791	N
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	1792	100,00
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	0793	1793	2793
5.1 Denominación de la contrapartida	0794	1794	2794
5.2 Rating de la contrapartida	0795	1795	2795
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796	1796	2796



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	5.05.3
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2019	

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 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	
Préstamos hipotecarios	0811	1811	0829	1829	3829
Cédulas hipotecarias	0812	1812	0830	1830	3830
Préstamos a promotores	0813	1813	0831	1831	3831
Préstamos a PYMES	0814	1814	0832	1832	3832
Préstamos a empresas	0815	1815	0833	1833	3833
Préstamos corporativos	0816	1816	0834	1834	3834
Cédulas territoriales	0817	1817	0835	1835	3835
Bonos de tesorería	0818	1818	0836	1836	3836
Deuda subordinada	0819	1819	0837	1837	3837
Créditos AA:PP	0820	1820	0838	1838	3838
Préstamos consumo	0821	1821	0839	1839	3839
Préstamos automoción	0822	1822	0840	1840	3840
Cuentas de arrendamiento financiero (leasing)	0823	1823	0841	1841	3841
Cuentas a cobrar	0824	1824	0842	1842	3842
Derechos de crédito futuros	0825	1825	0843	1843	3843
Bonos de titulización	0826	1826	0844	1844	3844
Total	0827	1827	0845	1845	3845



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.5
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Thutilización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2019	

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida	Importe fijo (miles de euros)	Criterios de cálculo	Criterios de 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				7862	7863		
Comisión sociedad gestora	Titulización de Activos, SGFT, S.A.	1862	2862	3862		4862	5862	6862	TRIMESTRAL	7862	S	8862
Comisión administrador	Servihabitat Servicios Inmobiliarios S.L.U.	1863	2863	3863		4863	5863	6863	TRIMESTRAL	7863	S	8863
Comisión del agente financiero/pagos		1864	2864	3864		4864	5864	6864		7864		8864
Otras		1865	2865	3865		4865	5865	6865		7865		8865



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

\$,05.5

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2019	

INFORMACIÓN RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

	Forma de cálculo		
1 Diferencia Ingresos y gastos (S/N)	0866		N
2 Diferencia cobros y pagos (S/N)	0867		S
3 Otros (S/N)	0868		N
3.1 Descripción	0869		Integrado en el pago de los intereses de los bonistas
Contrapartida	0870		Bonista
Capítulo folio: emisión (solo Fondos con folio de emisión)	0871		Cláusula 13.4 Intereses de los Bonos Iniciales

Determinada por diferencia entre ingresos y gastos (milés de euros)	Fecha cálculo	Total	
		Ingresos y gastos del periodo de cálculo	Total
Margen de intereses	0872		
Deterioro de activos financieros (neto)	0873		
Dotaciones a provisiones (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		
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		
Comisión variable pagada	0883		
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884		



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	5.05.5
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2019	

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO 8

Descripción	Código	Fecha cálculo	Total
Determinada diferencia entre cobros y pagos (miles de euros)			
Cobros y pagos del período de cálculo, según folleto	0885	16/10/2019	
Saldo inicial	0886	7.661	
Cobros del período	0887	1.670	
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	0	
Pagos por derivados	0889	0	
Retención importe Fondo de Reserva	0890	0	
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-398	
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	0	
Resto pagos/retenciones	0893	0	
Saldo disponible	0894	8.933	
Liquidación de comisión variable	0895	0	
			0



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

	5.06
Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2019	
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME DE AUDITOR	
INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE GESTIÓN DE ACTIVOS Y DE RIESGOS	



Notas Explicativas Informes CNMV Trimestral VERDE IBERIA LOANS

El fondo se encuentra constituido por las siguientes entidades que han sido clasificadas como OTROS.

Entidad: LSFII VERDE FINANCE S.a. r. l. Código: 153

En el Estado S.05.1 cuadro D, las hipótesis en el escenario inicial referentes a la tasa de activos dudosos, tasa de fallidos y tasa de recuperación de fallidos han sido informadas como cero debido a que el concepto de fallido y activos morosos, que se recogen en el folleto del Fondo, no coincide con la definición de fallido contable y activo dudoso de la Circular 2/2009 de la CNMV, aplicable a las tasas solicitadas en este Estado.

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

Informe de gestión correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2019

VEDE IBERIA LOANS, Fondo de Titulización, fue constituido por Titulización de Activos SGFT, el 26 de julio de 2019, comenzando el devengo de los derechos de sus activos y obligaciones de sus pasivos en la Fecha de Desembolso (26 de julio de 2019). Actuó como Agente Financiero del Fondo y banco de las cuentas del Fondo Bankia, S.A., con funciones de depositaria de los activos del Fondo y Agente de Pagos de sus obligaciones, LSFII VERDE FINANCE S.à.r.l., actúa como cedente de los derechos de crédito y estructurador de la operación.

El Fondo emitió 5.076 Bonos de Titulización Hipotecaria en una sola Serie denominada Bonos Iniciales por un importe de 507.600.000 euros que fueron suscritos por LSFII VERDE FINANCE S.à.r.l.

Los bonos están respaldados por una cartera de derechos de crédito en su mayoría impagados.

Tiene fijadas como Fechas de Pago a los bonistas 7 días hábiles antes de los días 26 de enero, 26 de abril, 26 de julio y 26 de octubre de cada año o día hábil anterior. La primera Fecha de Pago tuvo lugar el 19 de septiembre de 2019 como consecuencia del ajuste en el precio de adquisición inicial.

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

Riesgo de mercado

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

- Riesgo de tipo de interés

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

Riesgo de liquidez

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

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

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2019. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

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

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2019 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

Riesgo de crédito

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

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

Dada la situación actual de los mercados financieros derivada de la crisis económica acontecida en los últimos años en España y en relación con los riesgos a los que están expuestos los tenedores de los bonos, hay que señalar que el aumento de los derechos de créditos dudosos y, en su caso, de los activos adjudicados, podrían ser causa de la falta de liquidez o incapacidad de recuperación de la totalidad de los activos que respaldan el saldo de los bonos emitidos.

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

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

VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACIÓN

**INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2019**

I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Precio Actual del Activo (en euros):	493.867.000
2. Vida residual (meses):	253
3. Tasa de amortización anticipada:	0,89%
4. Tipo medio cartera:	1,63%

II. BONOS

1. Saldo vivo de Bonos por Serie:	TOTAL	UNITARIO
a) BONO INICIAL	507.146.000	100.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) BONO INICIAL		100,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses devengados no pagados		N/A
5. Intereses impagados:		N/A
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2019):		
a) BONO INICIAL		N/A
7. Pagos del periodo		
a) BONO INICIAL	<u>Amortización de principal</u> 454.000	<u>Intereses</u> 0

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la Cuenta de Cobros Inicial:	7.393.000
2. Saldo de la Cuenta de Adelantos Judiciales Inicial:	837.000
3. Saldo de la Cuenta de Tesorería Inicial:	66.000
4. Saldo de la Cuenta de Gastos Inicial:	3.130.000
5. Saldo de la Cuenta de Gastos para Facturas Inicial:	40.000
6. Saldo de la Cuenta de Gastos para Adelantos Inicial:	17.000
7. Saldo de la Cuenta de Costes de Estructura Inicial:	2.459.000

IV. PAGOS DEL PERIODO

1. Comisiones Variables Pagadas a 2019	0
--	---

V. COMISIÓN DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2019	52.000
---------------------------	--------

VI. RELACIÓN CARTERA-BONOS**A) CARTERA**

Precio del Activo:	Actual	-
		493.867.000

TOTAL:		493.867.000
---------------	--	-------------

B) BONOS

BONO INICIAL	-
	507.146.000

TOTAL:	507.146.000
---------------	-------------

ESTADO S.05.4

(este estado es parte integrante del informe de gestión)



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT		S.05.4
Denominación del compartimento:		
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.		
Estados agregados: NO		
Fecha: 31/12/2019		

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 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000	7002	7003	7006	7009	7012	
2. Activos Morosos por otras razones			7004	7007	7010	7013	
Total Morosos			7005	7008	7011	7014	
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	7020	7021	7024	7027	7030	
4. Activos Fallidos por otras razones			7022	7025	7028	7031	
Total Fallidos			7023	7026	7029	7032	
							7036

Otros ratios relevantes	Ratio		Ref. Folleto
	Situación actual 31/12/2019	Situación cierre anual anterior 31/12/2018	
0850	1850	2850	3850
0851	1851	2851	3851
0852	1852	2852	3852
0853	1853	2853	3853



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

VERDE IBERIA LOANS, FT

Denominación Fondo: VERDE IBERIA LOANS, FT	S.05.4
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2019	

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

CUADRO C

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento



Informe de cumplimiento de las reglas de funcionamiento de VERDE IBERIA LOANS, Fondo de Titulización.

Amortización de los valores emitidos: Durante el último trimestre se ha realizado una amortización de Bonos por un importe de 56.039,04€.

Contrapartidas: Durante este trimestre, ninguna de las contrapartidas del Fondo ha sido sustituida, por no haberse dado las circunstancias que lo hiciesen necesario.

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

D. Jorge Rodrigo Mario Rangel de Alba Brunel
Presidente

D. Salvador Arroyo Rodríguez
Vicepresidente Primero

D^a. Carmen Patricia Armendáriz Guerra

D. Roberto Pérez Estrada

D. Juan Díez-Canedo Ruiz

D. Aurelio Fernández Fernández-Pacheco

D. Mario Alberto Maciel Castro

D. Ramón Pérez Hernández

D^a. Elena Sánchez Alvarez

Diligencia que levanta el Secretario Consejero, D. Roberto Pérez Estrada, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de VERDE IBERIA LOANS, FONDO DE TITULIZACION correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2019, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 26 de marzo de 2020, sus miembros han procedido a suscribir el presente documento.

26 de marzo de 2020

D. Roberto Pérez Estrada
Secretario Consejero